

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési  
Szabályzat és Szabályozási Terv

## módosítása

Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és  
2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően

Véleményezésre szánt dokumentáció  
Állami főépítésznek

2023. 03.27.

Kreálom 1000 Kft.  
1165. Budapest, Íjász utca 44.  
Tel.: +36 20 536 91 09  
E- mail: krealom1000@gmail.com

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési  
Szabályzat és Szabályozási Terv

## módosítása

Veszprém Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2  
hrsz.-ú ingatlanokat érintően

VÁROSRENDEZÉS

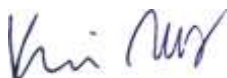
KreAlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918



Korodi Zsolt

településtervező

KÖZLEKEDÉS:

  
Heckenast Judit

közlekedésmérnök

Tkö

Kreáalom 1000 Kft.  
1165. Budapest, Íjász utca 44.  
Tel.: +36 20 536 91 09  
E-mail: krealom1000@gmail.com

## Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ .....	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS .....	8
2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK .....	8
2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések .....	8
2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv .....	8
2.1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:.....	11
2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT) .....	13
2.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása .....	18
2.2.1. Településszerkezeti Terv (TSZT) .....	18
2.2.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) .....	20
2.2.3. Településképi rendelet (Tkr.) .....	25
3. EGYÉB VIZSGÁLATOK .....	28
3.1. Alaptérképi változások .....	28
3.2. Épített környezet vizsgálata .....	29
3.3. A környező területek ingatlanainak vizsgálata .....	34
3.4. Tulajdonvizsgálat .....	36
3.5. Közlekedésvizsgálat .....	36
3.6. Közművizsgálat .....	37
3.7. Zöldfelület és a környezeti adottságok vizsgálata .....	38
3.8. Épített örökség és a környezeti értékek vizsgálata .....	40
4. JAVASLAT .....	41
4.1. Építészeti és beépítési javaslat .....	41
4.2. Városrendezési javaslat .....	45
4.2.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata .....	45
4.2.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata .....	45
4.3. Az OTÉK előírásaitól történő eltérés, felmentés .....	47
4.4. A zöldfelület- és környezet kialakítására vonatkozó javaslat .....	47
4.5. A javaslatok épített örökségre és a környezeti értékekre gyakorolt hatásai .....	48
4.6. Közlekedési kapcsolatok, parkolás .....	48
4.7. Közművesítési javaslatok .....	49
4.8. A Javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei .....	50
4.9. Településképi rendelet .....	57
4.10. Területrendezési terveknek való megfelelés .....	57
4.11. Biológiai aktivitásérték egyensúly .....	57
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....	58
5. 1.sz.melléklet .....	63
6. 2.sz. melléklet Vélemények a környezeti értékelés szükségességéről .....	67

# 1. BEVEZETŐ

## A módosítás készítésének célja

A Veszprém, Fenyves utcai 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a tulajdonos, Hit Gyülekezet fejlesztési szándéka egy, a jelenleg sportcentrumként működő épületegyüttes labdajátékok (kézilabda, röplabda, kosárlabda, futsal) lebonyolítására is alkalmas, "A" kategóriás tornateremmel történő fejlesztése. A kibővített épületegyüttesben lehetőség lenne a gyülekezeti istentiszteleti alkalmak és egyéb rendezvények lebonyolítására is, amely jelenleg a területen elhelyezett sátorban történik.

A sportlétesítményt úgy lehetne elhelyezni, hogy a sportcentrum jelenlegi telke (2351/7 hrsz) és a 2350 hrsz.-ú telek összevonásra kerülne. A kialakult beépítés miatt a 2352/2 hrsz.-ú, szomszédos telekből a belső úthálózat kedvezőbb alakítása érdekében minimális telekrész hozzácsatolása is szükséges.

A 2350 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása kertvárosias lakóterület övezet (Lke-04), a 2351/7 hrsz.-ú ingatlan településközpont (Vt-04) övezetben található, a 2352/2 hrsz.-ú ingatlan szintén településközpont (Vt-48) övezetben található.

A tekintettel arra, hogy a három érintett ingatlan különböző építési övezetben, illetve részben más területfelhasználásban van, a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságához a hatályos előírásokat Veszprém hatályos településrendezési eszközeiben módosítani szükséges.

A 2350, 2351/7 hrsz. telkek egyesítése szükséges, amelyhez mindkét telek építési övezeti besorolását egységesen, településközpont terület övezetre célszerű megváltoztatni. Az övezeti paramétereket – figyelembe véve a meglévő beépítés helyzetét és annak ésszerű bővítését – a beépíthetőség mértékét az egyesített telken legalább 35%-ban, az új tornaterem épületrészének épületmagasságát legalább 7,5 m-ben kellene meghatározni, a meglévő épületegyüttes épületmagasságának változatlanul hagyása mellett.

A kialakuló, telken belüli kedvezőbb gépjárműkiszolgálás kialakítása érdekében – a meglévő és megmaradó beépítés figyelembevételével – a sportcentrumot magába foglaló telek együttestől délre elhelyezkedő, 2352/2 hrsz. területből mintegy 300 m<sup>2</sup> nagyságú terület rész hozzácsatolására tesz javaslatot az elkészült telepítési tanulmányterv, mert így az egyesített, telken belüli, egyirányú közlekedési és parkolási rendszerrel a burkolt felületek nagysága csökkenthető, és 30%-os zöldfelület is biztosítható.

Továbbá a különböző területfelhasználások szerinti használatokból eredő kedvezőtlen hatások csökkentése érdekében az északi kertvárosias lakóterülettől a településközponti vegyes területen tervezett sport és hitéleti komplexum beépítése nagyobb telepítési távolsággal (az épületmagasság kétszeres, 15 m-es mértékével) szabályozható.

A tulajdonos által megvalósítani tervezett sportcsarnok-fejlesztéshez egy Telepítési Tanulmányterv készült mely megalapozta a Településrendezési Szerződést és a jelen HÉSZ módosítást is. A Telepítési Tanulmánytervet a TÉR XXI Kft. (8200 Veszprém, Szent István utca 23.) Horváth Gábor vezető településtervező TT/1 19-0086 építész vezető tervező É/1 19-0086 készítette, melynek felhasználásával készült a jelen településrendezési eszköz módosítás.

### A módosítási igény várható hatása:

A fejlesztés Veszprém közigazgatási területét érinti. A módosítással olyan övezeti besorolást kap a Fenyves Sport Club, mely lehetővé teszi a beruházás megvalósulását és a létrejövő csarnok a városi sportszervezetek, oktatási intézmények számára is kiadható, valamint hitéleti- és egyéb rendezvények lebonyolítására is alkalmas terem és kiszolgáló elemei valósulhatnak meg.

A módosításra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormány rendelet) 68. § alapján az egyeztetés egyszerűsített eljárás szabályai alapján kerül sor, tekintettel arra, hogy a bb) alpontban feltételek mindegyike teljesül:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

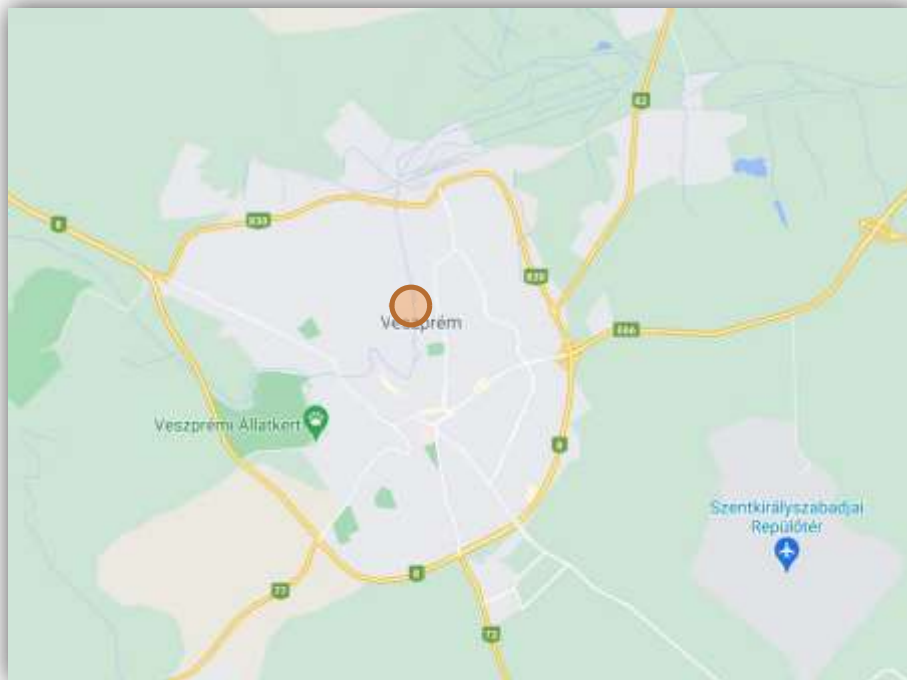
A fejlesztéshez a tulajdonos/fejlesztő által előzetesen elkészített telepítési tanulmánytervben igazoltak alapján a módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével és zöldterület csökkenéssel sem, ezért Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról szóló döntésével összhangban megállapítható, hogy nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra és környezeti vizsgálat elkészítésére.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint megkeresett szakhatóságok előzetesen úgy nyilatkoztak, hogy nem tartják szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés elkészítését. (Isd. 2.sz. melléklet)

A településrendezési terv módosítása érinti a TSZT, SZT és a HÉSZ előírásait.

### A módosítással érintett terület:

Veszprém belvárosától északra elhelyezkedő, a Fenyves utca, a Remete utca, a Séd-patak és a Fenyves utcai kertvárosias lakóterület által határolt területen található a tervezéssel érintett terület a Séd-patak menti zöldfelületek, kialakult kertvárosias lakóterületek és a Históriakert kulturális és azt kiszolgáló szállás és vendéglátó funkciókat magába foglaló területei által határoltan.



A 2350 hrsz-ú ingatlan jelenlegi területfelhasználása „kertvárosias terület” övezeti előírása Lke-04 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 700 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%; megengedett maximális épületmagasság: 5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%; kialakítható telekméret 16 m).

A 2351/7 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása „településközpont terület” övezeti előírása Vt-02 (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 900 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 5,4 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; kialakítható telekméret 16 m).

A 2352/2 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása „településközpont terület” övezeti előírása Vt-48 (zárt sorú beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2500 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 15%; kialakítható telekméret 16 m).

A terület egy része helyi értékvédelmi területen fekszik; egy része régészeti lelőhely területén fekszik; „B” és „C” hidrogeológiai védőterületen belül és egy részén zöldfelületként fenntartandó rész jelölés van.





## 2. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

### 2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

Jelen településrendezési tertvmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásaival, Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével (továbbiakban: VMTrT) az alábbiak szerint összhangban van.



#### 2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv

A Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlan területét települési térség kategóriába sorolja.



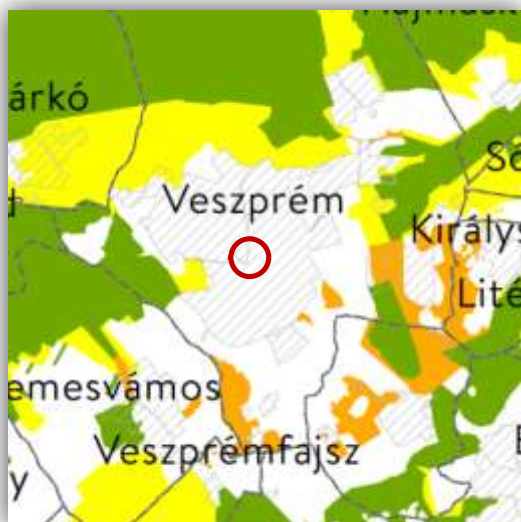
A Tv. 11. § c) pontja értelmében a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

#### Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

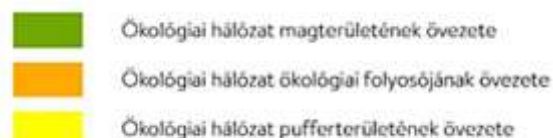


A Tv. 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



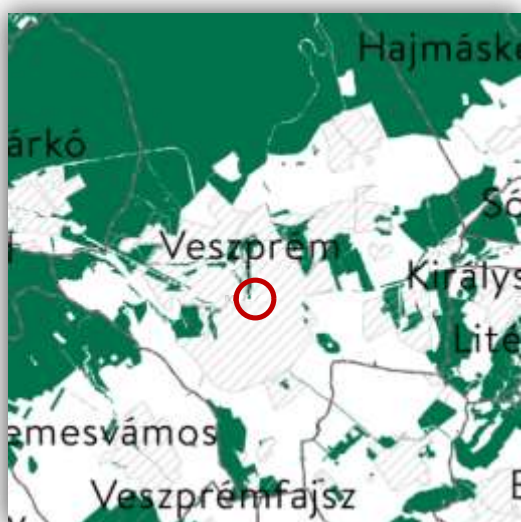
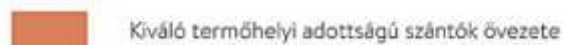
3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat magterülete övezetének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének és az ökológiai hálózat puffertérületének övezeti tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési területet nem érinti egyik övezet sem.



3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési terület a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



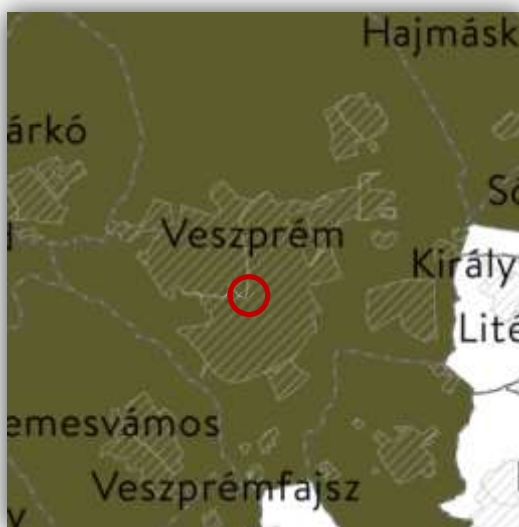
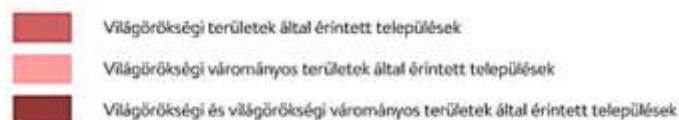
3/3. melléklet: Erdők övezetének tervlapja.

A tervlap alapján a tervezési terület az erdők övezetével nem érintett.



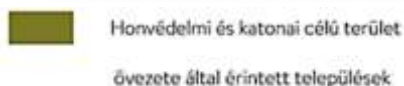
3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések.

A tervlap alapján a tervezési terület a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintett.



3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések.

A tervlap alapján a tervezési terület a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett.



A Tv. ételmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTRT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

A Tv. 32.§ értelmében a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területet a településrendezési eszközökben

- a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

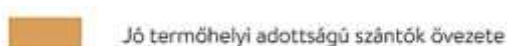
A fenti területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

2.1.2.A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:



1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.



2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett.



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján mindkét ingatlan a tájképvédelmi terület övezete által nem érintett.





#### 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a Vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

A rendelet 5.§ értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket.

A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



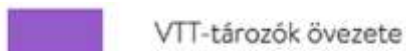
#### 5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a nagyvízi meder övezetével nem érintett.



#### 6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján a tervezési terület a VTT-tározók övezetével nem érintett.










### 2.1.3. Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT)

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VMTrT.) vizsgálata:



Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség

#### 2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált terület települési térségbe tartozik. A VMTrT a települési térségre, mint országos területfelhasználási kategóriára nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény állapítja meg.

A VMTrT 3. mellékletét képző övezeti tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



#### 3/3. melléklet: Erdők- és erdőtelepítésre javasolt terület övezetei.

A tervezési területet nem érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.

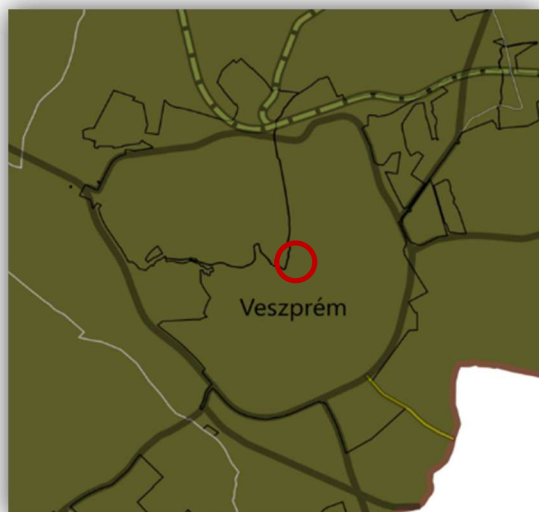
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



*3/6. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete.*

A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. A VMTrT a vízminőség-védelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Vízminőség-védelmi terület övezete



*3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.*

A tervezési területet érinti a honvédelmi és katonai célú terület országos övezete. A VMTrT az országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

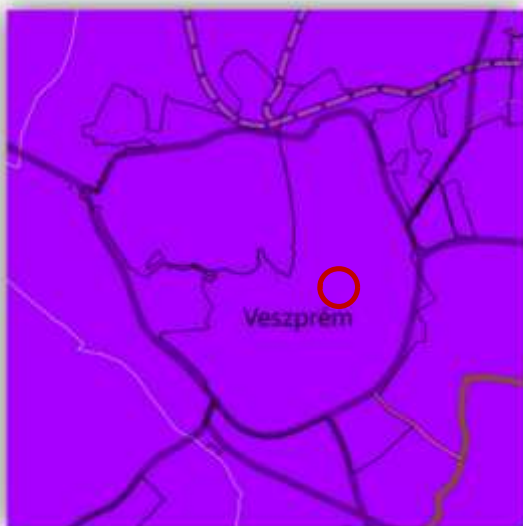
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



*3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.*

A tervezési területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezete. A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

3/12.1. melléklet: *Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.*

A tervezési területet érinti a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 8.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek engedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.



 Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

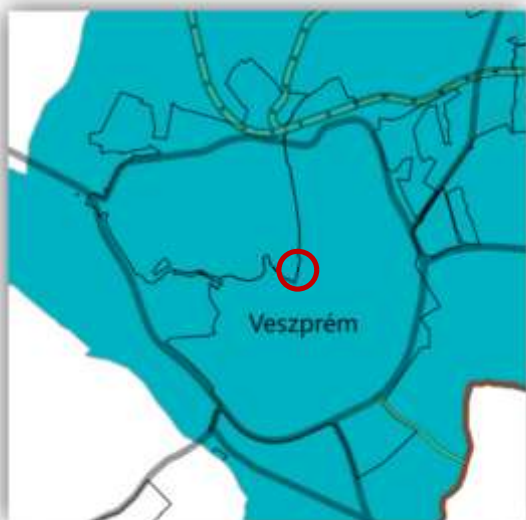
3/12.2. melléklet: *Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.*

A tervezési területet érinti az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 9.§ értelmében az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési

terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.



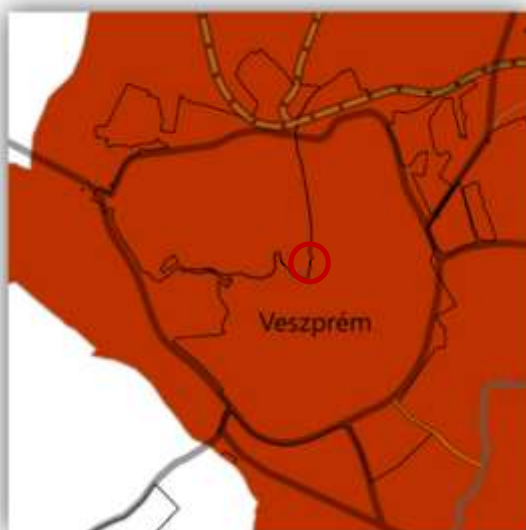



 Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

3/12.3. melléklet: Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A tervezési területet érinti a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete. A rendelet 10.§ értelmében érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.



 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

3/12.4. melléklet: Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A tervezési területet érinti a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete. A rendelet 11.§ értelmében övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.




 Veszprém várostérsege

3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérsegeinek övezete.

A tervezési területet érinti Veszprém megye várostérsegeinek övezete. Várostérsege: Veszprém várostérsege. A rendelet 12.§ értelmében Veszprém megye egyes várostérsegei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérsegre kitékintéssel kell előkészíteni.



 „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

3/12.6. melléklet: Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

A tervezési területet érinti az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete. A rendelet 13.§ értelmében az övezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

## 2.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

### 2.2.1. Településszerkezeti Terv (TSZT)

#### Területfelhasználás szerkezeti tervlapja

Veszprém MJV hatályos Településszerkezeti Terve – 213/2017.(IX.28.) – Területfelhasználás szerkezeti tervlapja alapján a 2351/7 hrsz-ú sportcentrum területe településközpont terület (Vt), míg a 2350 hrsz-ú terület kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználási kategóriába tartozik. A sportcentrum területével határos, attól délre eső, Fenyves utca és Remete utca sarkán elhelyezkedő, 2352/2 hrsz-ú telek szintén „településközpont terület” (Vt) területfelhasználási övezetbe van besorolva.

A nyugati oldalról határos Séd patak területe vízgazdálkodási terület (V) övezetbe tartozik, míg a keleti oldalon húzódó Fenyves utca közlekedési terület (Köu) területfelhasználásba sorolt. A Séd patak és Méhes utca közti 2306/2 hrsz-ú telek különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Krek) területfelhasználásba tartozik.

A vele szomszédos, 2306 hrsz-ú ingatlan a Méhes utca nyugati oldalán helyezkedik el és településközpont terület (Vt) övezetbe sorolt. A 2350 hrsz-ú telektől északra eső és vele szemben levő, attól nyugatra eső, Séd és Méhes utca közti területek (2349, 2303, 2304 hrsz) kertvárosias lakóterület (Lk) övezetbe tartoznak. A fejlesztéssel érintett területekkel szemben a Fenyves utca keleti oldalán levő zöldfelület védelmi rendeltetésű erő terület (Ev) övezetbe tartozik.



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### LAKÓTERÜLETEK

Kertvárosias lakóterület (Lke)

##### VEGYES TERÜLETEK

Településközpont vegyes terület (Vt)

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

Közüli közlekedési terület (Köü)

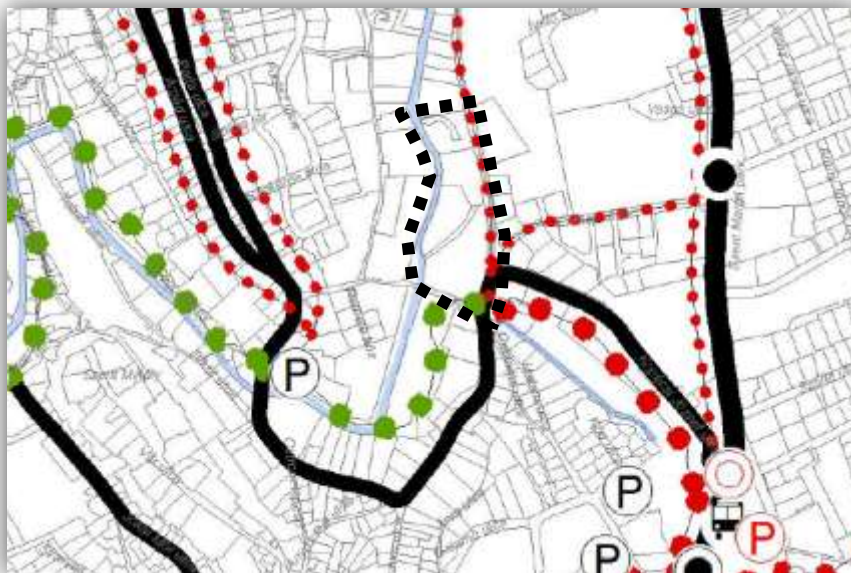
##### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási terület (V)

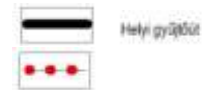
#### Szerkezeti tervlap - közlekedés

A településszerkezeti terv közlekedési szerkezeti tervlapja alapján a határoló Fenyves utca (Remete utca és Kopácsy tér közötti szakasza) meglévő helyi gyűjtőút, a Fenyves utca tervezett országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elemmel, a Remete utca (a Fenyves utca és a História kert között) meglévő, városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elemmel érintett. A Fenyves utca nyomvonala kerékpáros fejlesztés nyomvonalaként szerepel a településszerkezeti terv közlekedési tervlapján.





#### JÓVÁHAGYANDÓ ELEMOK



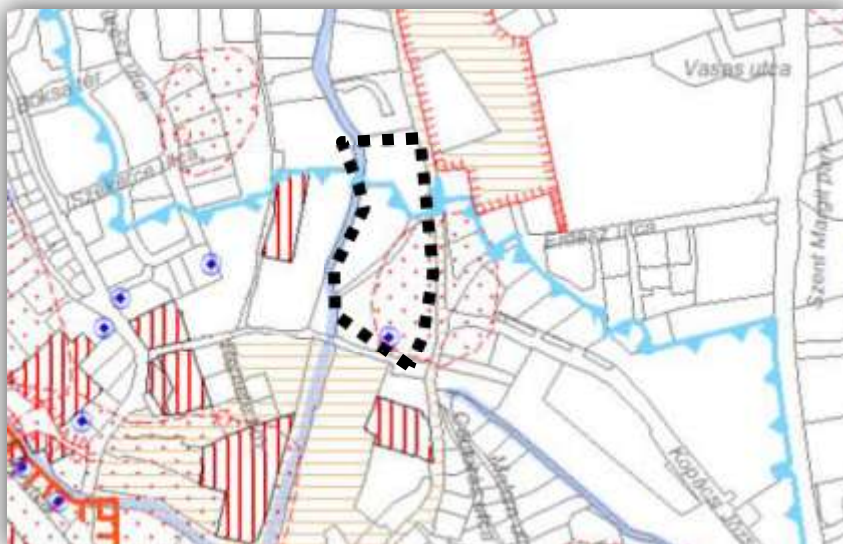
Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK



Városi (helyi) jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

### Szerkezeti tervlap – művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek



#### ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti lelőhely területe

#### HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

[a 23/2017. (IX. 28.) VMJVÖK rendelet szerint]

Helyi védett értékek

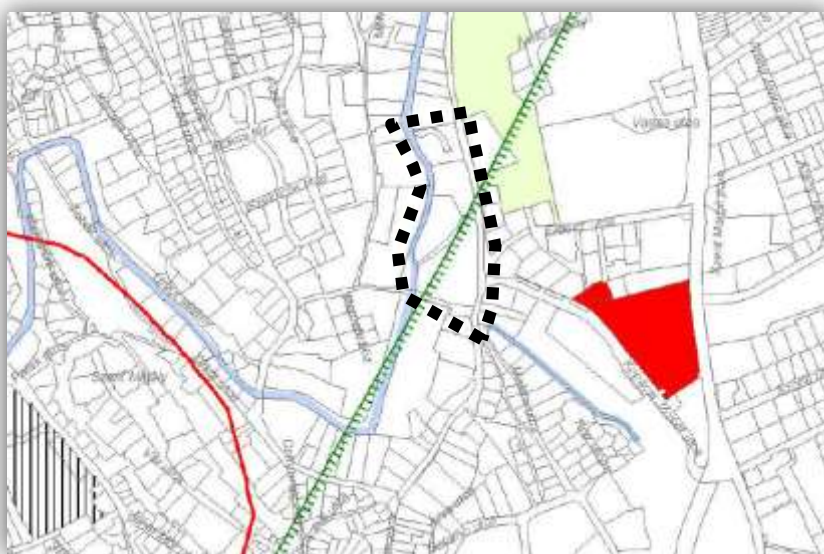
Helyi értékvédelemre javasolt terület határa

A településszerkezeti terv művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táji- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a tervezéssel érintett területen a fejlesztéssel csak részben érintett 2352/2 hrsz-ú déli területen régészeti lelőhely területe lehatárolás van jelölve. A telken található a helyi értékvédelemmel ellátott volt kertészeti adminisztrációs és szociális épülete, amely eredetileg majorsági épületként az egyház tulajdonát képezte. Jelenleg az épület funkció és hasznosítás nélkül üresen áll a kertészeti megszűnése óta.

A fejlesztési terület közelében, a Séd patak nyugati oldalán, a Méhes utca keleti oldala mellett található – eredetileg szintén egyházi tulajdonú, „papok pincéjeként” ismert – országos műemléki védetség alatt álló, jelenleg lakóházként használt kétszintes épület és a telke. A fejlesztéssel érintett telkek déli határán húzódik a helyi értékvédelmi terület határa. A Fenyves utca keleti oldalán - az érintett területekkel szemben levő meredek domboldalon – levő sűrű növényzettel fedett, (2369) és 2370/1 hrsz-ú zöldfelület helyi jellegű természetvédelmi terület-ként szerepel a településszerkezeti terv vonatkozó térképén.

### Szerkezeti tervlap – védelmi, korlátozási területek

A településszerkezeti terv védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a 2352/2 hrsz-ú ingatlant meglévő víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete elem érinti.



VÉDELEMMEL ÉS  
KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT  
TERÜLETEK

Víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete

A fejlesztéssel érintett jelenlegi két telek szinte teljes egészében a „C” hidrogeológiai védőövezetbe tartozik, amely nem befolyásolja a terület használatát.

A területtől keletre eső, Fenyves utca melletti összefüggő zöldfelület (2370/1 hrsz) – a területtel szemben levő kisebb méretű folt kivételével – Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű terület megjelöléssel szerepel a védelmi korlátozási területek térképen.

### 2.2.2. Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

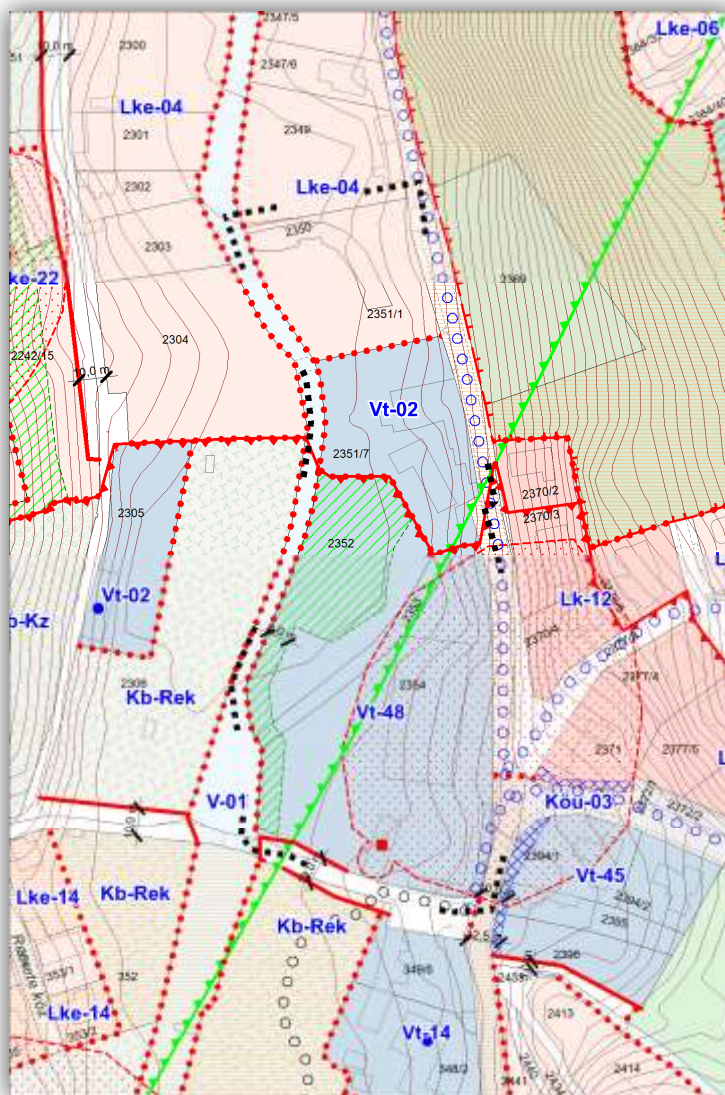
Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban.

#### Szabályozási tervlap:






A 2350 hrsz-ú ingatlan Lke-04 jelű építési övezetbe sorolt (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 700 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%; megengedett maximális épületmagasság: 5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%; kialakítható telekméret 16 m).

A 2351/7 hrsz-ú ingatlan Vt-02 jelű építési övezetbe sorolt (szabadonálló beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 900 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%; megengedett maximális épületmagasság: 5,4 m; zöldfelület legkisebb mértéke 30%; kialakítható telekméret 16 m).

A 2352/2 hrsz-ú ingatlan Vt-48 jelű építési övezetbe sorolt (zárt sorú beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 2500 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 10,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 15%; kialakítható telekméret 16 m).






#### SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele
-  Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület (Kou)




#### SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEL

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek


-  Telek zöldfelületként fenntartandó része
-  Meglévő kerékpárút
-  Tervezett kerékpárút

#### VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

-  Műemléki környezet
-  Régészeti lelőhely területe
-  Helyi védett értékek
-  Helyi értékvédelmi terület határa

#### Egyéb korlátozó tényezők

-  Víztermelő kút hidrogeológiai B védőidoma

Az északra eső, szomszédos 2349 hrsz-ú terület övezeti előírása Lke-04, kertvárosias lakóterület. Ugyanebbe az övezet besorolásba tartoznak a Séd patak túloldalán levő ingatlanok (2304, 2303, 2302, 2301 hrsz). A déli területtel szemben, a patak másik oldalán levő 2306/2 hrsz-ú terület övezeti előírása Kb-Rek, különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület. A 2305 hrsz-ú, nyilvántartott műemléki ingatlan – amely a Méhes utca nyugati oldalán beékelődik rekreációs terület észak-nyugati részébe - övezeti előírása Vt-02, településközpont terület.

A sportcentrum épületének nyugati részével és a déli területtel szemben, a Fenyves utca túloldalán levő beépített területek övezeti előírása Lke-12, kertvárosias lakóterület.

A szabályozási terv a közterület alakítására javaslatot a (ma már nem létező) 2354 hrsz ingatlan vonatkozásában tartalmaz, mely azóta megvalósult.

A 2352/2 hrsz-ú ingatlanon a Séd-patak felől telek zöldfelületként fenntartandó része elem érinti.

A Fenyves utca tervezett kerékpárút elemmel, a Remete utca (a Fenyves utca és a História kert között) meglévő kerékpárút elemmel érintett.



A határoló Fenyves utca műemléki környezet, a 2352/2 hrsz-ú ingatlant régészeti lelőhely területe, helyi védett érték és helyi értékvédelmi terület határa elemek érintik.

A 2352/2 hrsz-ú ingatlant meglévő víztermelő kút hidrogeológiai B védőterülete elem érinti.

### Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen.

HÉSZ előírások kivonata:

#### 2. Értelmező rendelkezések

##### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

14. Telek zöldfelületként tartandó része: a telek, építési telek azon része, amelyet zöldfelületként kell megtartani, illetve – a telek, építési telek használati céljának megfelelő rendezése után – visszarendezni, vagy kialakítani.

#### *VIII. Fejezet*

#### *ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI*

#### 13. A beépítésre vonatkozó általános előírások

##### 13. §

(2) Előkert - amennyiben erről részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik - a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 5,0 m.

#### *X. Fejezet*

#### *ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK*

#### 20. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

##### 20. §

(2) Telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területeken:

- a) épület, kiegészítő rendeltetésű építmény, valamint –közmű-becsatlakozási műtárgy és kerti építmény kivételével – melléképítmény nem helyezhető el,
- b) a burkolt felületek aránya legfeljebb 20% lehet,
- c) források 50 m-es körzetében, illetve a dolomit sziklagyep területeken, valamint eredetileg kertesített, erdősült, spontán (honos) társulással borított területeken az eredeti növényállományt kell fenntartani,
- d) kerti lépcső, rézsű és 0,5 méternél nem magasabb kerti támfal létesíthető, illetve helyezhető el.
- e) Ahol a 2. melléklet 20,0 méter szélességű telek zöldfelületként fenntartandó részt jelöl, ott háromszintes növényállományt kell kialakítani oly módon, hogy a csapadékvíz elvezető árok közterület felőli oldalán, annak teljes hosszában, az egyoldali, 3,0 m-es fenntartási sáv biztosítható legyen.

#### *XIII. Fejezet*

#### *KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Lke)*

#### 25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

##### 25. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.



(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű, és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a) melléképítmények közül
  - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
  - ab) húsfüstölő,
  - ac) trágyatároló, komposztáló,
  - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b) kiegészítő rendeltetésű építmények közül
  - ba) pavilon
  - bb) önálló kazánház.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.

(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.

(8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

(11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

## 26. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

### 26. §

(1) Lke-02 és Lke-04 jelű építési övezetekben Fenyves utcával határos, 12 m-nél kisebb szélességű telek oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető az egyéb építési előírások és jogszabályok betartása mellett.

(2) Lke-04 jelű építési övezetben a Fenyves utca 2299/6 helyrajzi számú (egykori Vágóhid megmaradó irodaépületet tartalmazó) ingatlan területén az alábbi kiegészítő előírásokat kell alkalmazni:

- a) csak lakófunkció elhelyezése esetén kizárólag a meglévő épület térbeli kontúrján belül elhelyezhető számú lakás alakítható ki;
- b) az épület kontúrjából kiállóan konzolos fedett, nyitott erkély, terasz legfeljebb 150 cm kinyúlásig alakítható ki, kizárólag az épület déli és nyugati oldalán;

- c) lakó és más rendeltetés vegyes elhelyezése esetén a meglevő épület kontúrján kívüli épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el és a közvetlenül csatlakozó új épületrész épületmagassága nem lehet nagyobb az övezetre megengedett értéknél.

(3) Lke-04 jelű építési övezetben, a Hajlat utca és a temető közötti területen, az előkert 8,00 m.

*XV. Fejezet*  
*TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)*

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

Az Lke-04 övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.

3. Kertvárosias lakóterület (Lke)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési	Beépítési	Kialakítható	A	Az	Zöldfelület	Kialakítandó	telek
2	övezeti jele	mód	legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	legkisebb mértéke (%)	legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
6	Lke-04	SZ	700	20	5	50	16	-

A Vt-02 és a Vt-48 övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. táblázata tartalmazza.

#### 5. Településközpont terület (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési	Beépítési	Kialakítható	A	Az	Zöldfelület	Kialakítandó	telek
2	övezeti jele	mód	legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	legkisebb mértéke (%)	legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
4	Vt-02	SZ	900	30	5,4	30	16	-
50.	Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-

#### 2.2.3. Településképi rendelet (Tkr.)

A településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) 2. §-a az 1. mellékletben lehatárolt, helyi értékvédelmi területre az alábbi követelményeket határozza meg:

- A város épített értékei (a továbbiakban: érték) - tulajdonformára való tekintet nélkül - a város kulturális kincsének részei, ezért megőrzésük, fenntartásuk, méltó használatuk és bemutatásuk közérdek.
- Helyi védelem akkor szüntethető meg, ha a védetté nyilvánításkor fennálló értékek elpusztultak, vagy helyre nem állíthatóan károsodtak és ezt értékvizsgálat alátámasztja.

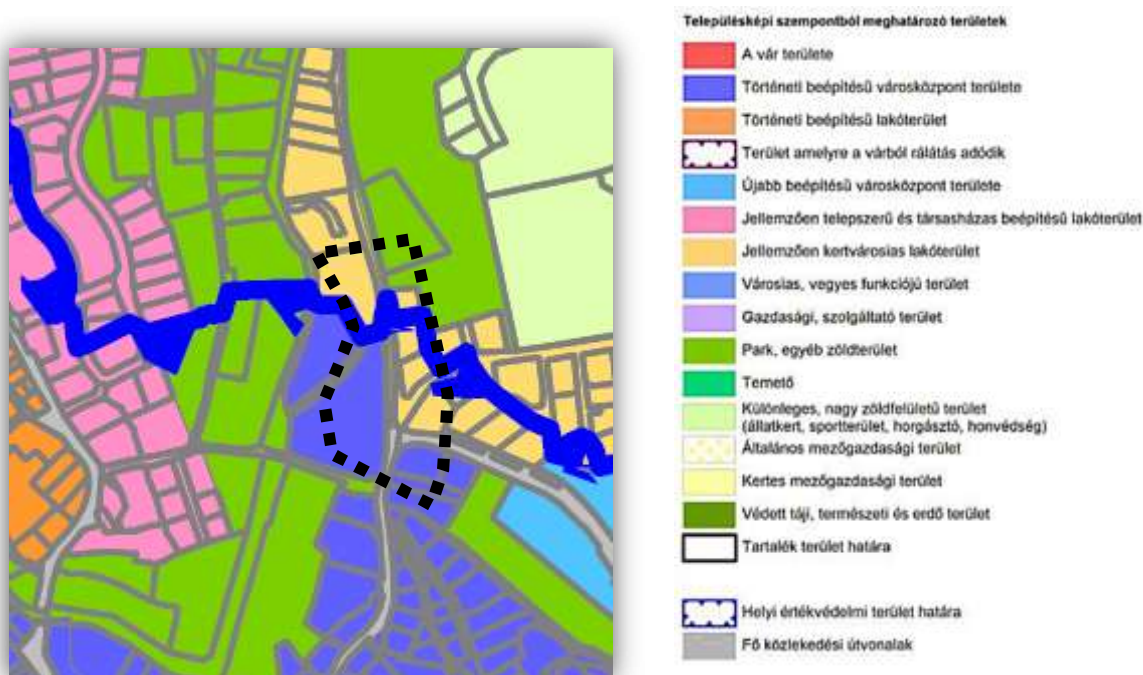
A Tkr. 6.§-a az építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozóan az alábbi általános egyedi építészeti követelményeket határozza meg:

- Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- Meglevő épületek átalakítása, bővítése, felújítása során az épület jellegéhez, építészeti megjelenéséhez illeszkedő, annak látványát előnyösen befolyásoló szempontok alapján kell az alkalmazott anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát meghatározni.
- Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképi bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat, egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez, építészeti részletmegoldásaihoz illeszkedő formai megoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani.
- Abban az esetben, ha az adott településkarakterben a jellemző karaktertől eltérő beépítés, épület, épületegyüttes található, úgy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő építési övezetre vonatkozó előírásokat kell mérvadónak tekinteni, oly módon, hogy a tervezett fejlesztés az adott településkarakterbe illeszkedjen.

Továbbá a következő korlátozásokat rögzíti:

- Épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem a belső, sem a külső oldalon látható módon nem helyezhető el, kivéve az áttetsző savmaratott, opál, vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amely kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősíthető fel.
- Mobil házat, valamint konténer szerkezetű, modul rendszerű vagy építési rendszerű, tartós használatú épületegyüttest, épületet a műemléki és helyi védett területeken tilos elhelyezni.

A Tkr. 3. melléklete a 2350 hrsz-ú ingatlant jellemzően kertvárosias lakóterület, a 2351/7 és a 2352/2 hrsz-ú ingatlant történeti beépítésű városközpont terület településképi szempontból meghatározó területbe sorolja, valamint ezen ingatlanok helyi értékvédelmi területen találhatók.



A Tkr. 9. és 10. §-a a történeti beépítésű lakóterület településképi szempontból meghatározó területen az alábbi építészeti követelményeket definiálja:

- A területek beépítési- és építészeti karaktere megőrzendő.
- Zárt sorú beépítés esetén új tetőidomot a szomszédos tetősíkokhoz igazodva kell kialakítani, magastető hajlásszöge megközelítőleg legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló szomszédos épület(ek) tetősíkjának lejtésszögével és az új magastető tömege minél nagyobb mértékben takarja a csatlakozó szomszéd épület(ek) takaratlan tűzfalait.
- Új építés esetén legalább 30, legfeljebb 45 fokos hajlásszögű magastetős épülettömegek építhetők, legfeljebb kisebb méretű, zöld- vagy járható lapostetős, esetleg korcolt fémlemezfedésű kishajlású kiegészítő épületelemekkel, melynek aránya a tető felületének legfeljebb 20 %-a lehet.
- Az épületek meghatározó tetőhéjazata pikkelyszerű és hagyományos anyagú valamint natúr színvilágú lehet, főépületen és utcákról, közterületről, Várból látható melléképületen, kerti építményen táblás jellegű fedés nem alkalmazható.
- Tetőtér beépítése legfeljebb egy szintben megengedett.

- Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.
- Közterület felőli tetőfelületen csak fekvő ablak létesíthető, tetőfelépítmények csak az udvarra néző tetőfelületeken alakíthatók ki.
- Napelem napkollektor a magastetős épületek, melléképületek, kerti építmények utca és közterület felőli, valamint a Vár irányából látható tetőfelületein, homlokzatain nem helyezhető el.
- Az utca, közterület felőli kerítésszakaszok, kapuk kizárólag a környezetre jellemző, hagyományos megjelenéssel és anyaghasználattal, falazott natúr kő, vakolt téglá, vakolt vagy látszóbeton felülettel, lábazattal, fa vagy acél anyagú betétekkel, kapuzattal készülhetnek telekhatáron elhelyezve.
- Előkertes beépítés esetén a kerítéseket, kapukat átlátható módon, alacsony lábazattal kell kialakítani, a belső oldalon sövény, vagy futónövény telepítéssel.
- Klímaberendezés, hőszivattyú kültéri egysége az épületek utca és közterület felőli, valamint Vár irányából látható homlokzati felületein, magastetőn nem helyezhető el, lapostetős épületen csak takarással helyezhető el.

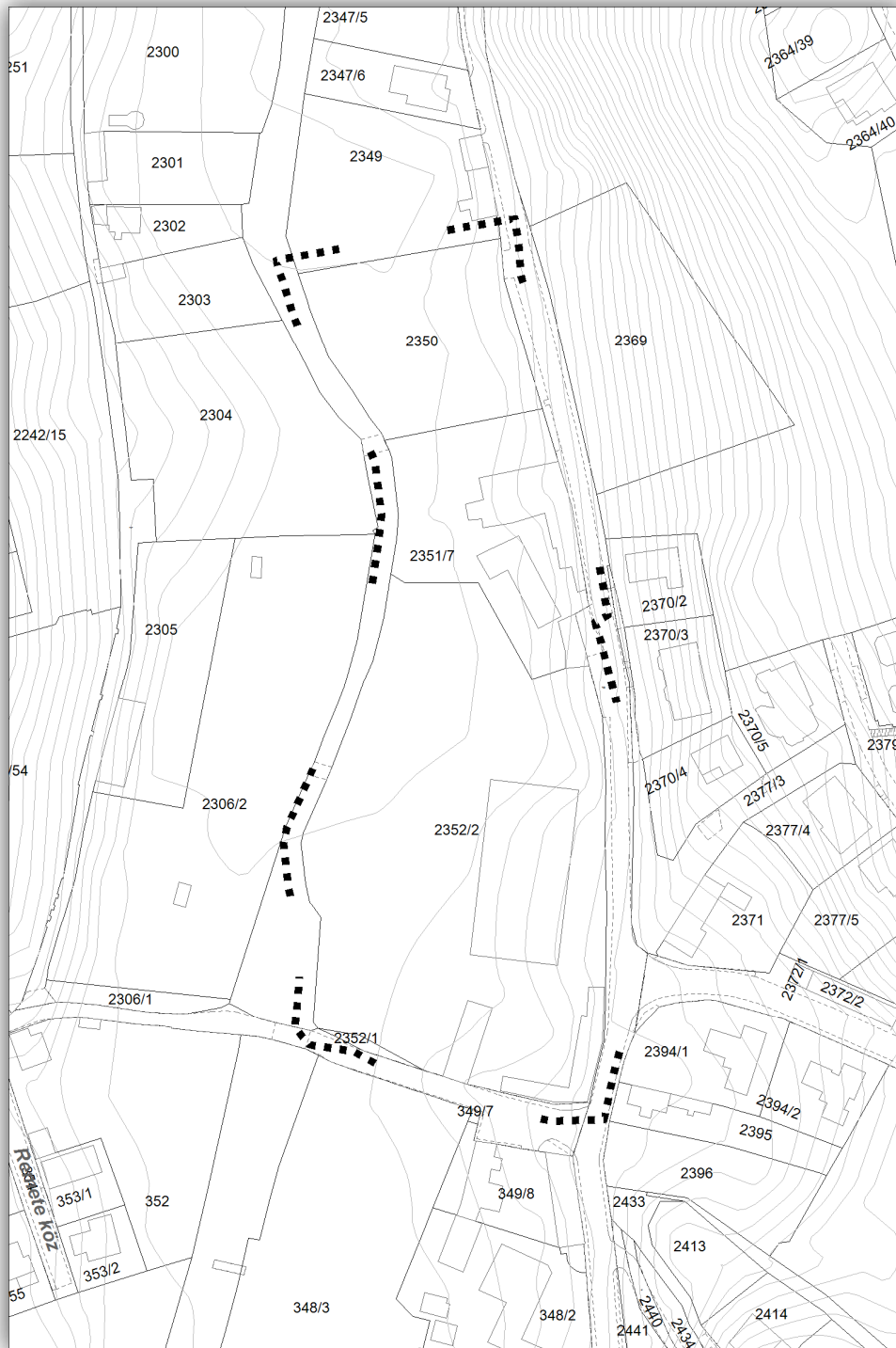
A Tkr. 15. és 16. §-a a jellemzően kertvárosias lakóterület településképi szempontból meghatározó területen az alábbi építészeti követelményeket definiálja:

- Telkek összevonása esetén is követni kell az adott tömbben, vagy környezetében a területre jellemző beépítési módot.
- Kerti építményeket – garázs kivételével – a fő rendeltetésű épület(ek) mögött, közterületről nem láthatóan kell elhelyezni.
- Utcai, közterületi telekhatáron csak alacsony beton, kő, vakolt lábazatú, átlátható acél, fa vagy vasbeton kerítés létesíthető telekhatáron elhelyezve.
- Új épületet építése és meglévő épület átalakítása, bővítése, valamint felújítása esetén az építési tömbre és a településrészre jellemző és meghatározó tetőzettel kell kialakítani, jellemzően magastetős megjelenéssel. Lapostetős vagy kishajlású tetővel fedett épület akkor létesíthető, ha környezetében már létesültek ilyen épületek.
- Magastető legalább 30 és legfeljebb 45 fokos kialakítású lehet, kisebb méretű lapostetős vagy kishajlású kiegészítő épületrészekkel, melynek aránya a tető felületének 50 %-a lehet.
- Az épületek héjazataként jellemzően pikkelyes jellegű cserép, pala, korcolt fémlemez használata szükséges.
- Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.
- Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, faburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.
- Épületgépészeti elemek közterületről láthatóan nem helyezhetők el.
- A telek legkisebb zöldfelületét elsődlegesen elő-, oldal- és hátsókertben, háromszintes növényzettel telepítéssel kell kialakítani.

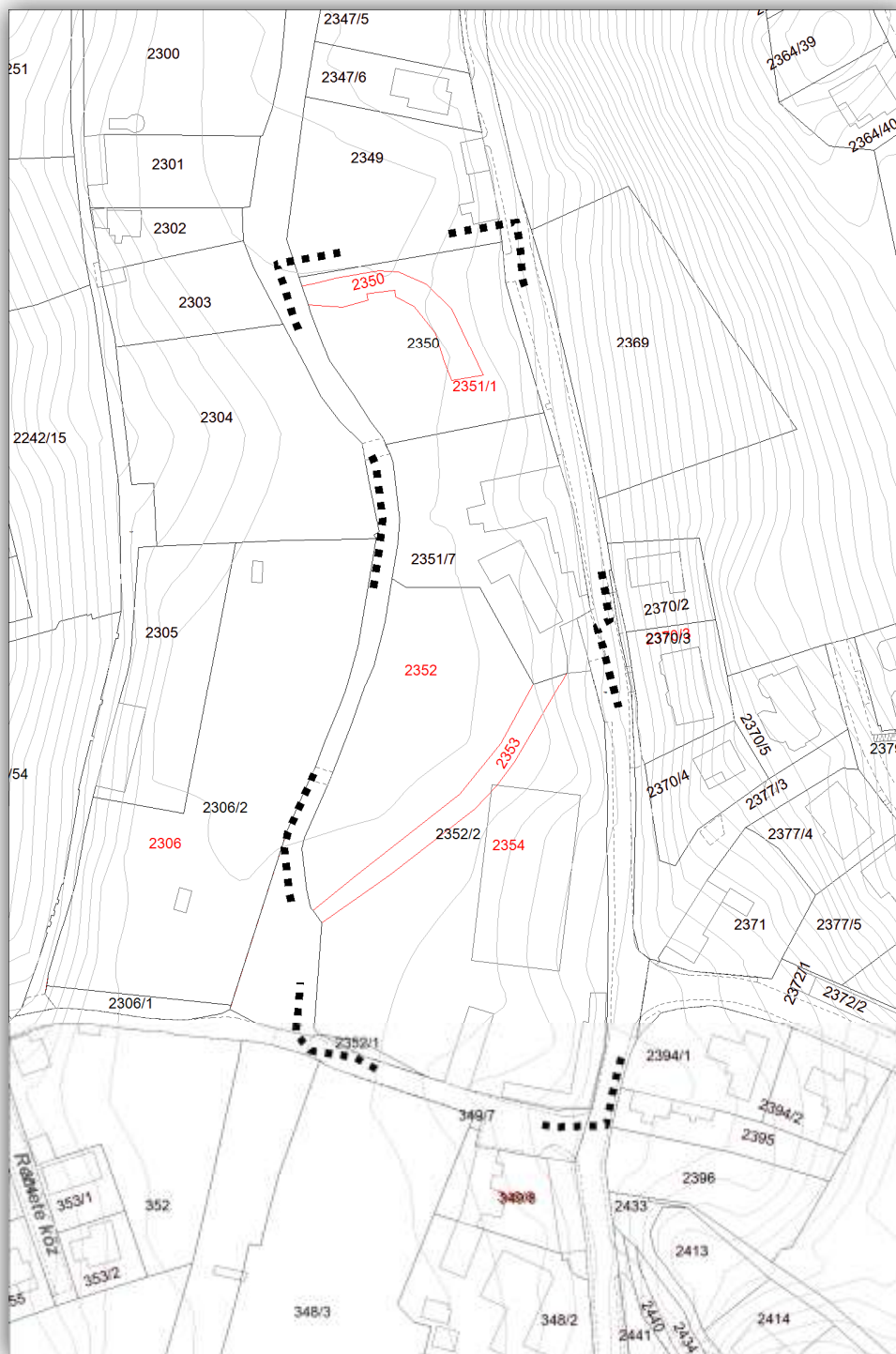
### 3. EGYÉB VIZSGÁLATOK

#### 3.1. Alaptérképi változások

A hatályos szabályozási terv elkészítése és jóváhagyása óta eltelt időszakban a tervezéssel érintett ingatlanok vonatkozásában több telekrendezés is történt, melyet a második, Telekhatárok változása ábra mutat.



Jelenlegi alaptérkép



Telekhatárok változása

### 3.2. Épített környezet vizsgálata

A településrendezési terv módosításával érintett telkek a városközponttól északra, a Séd patak mellett, a Remete utca és Fenyves utca sarkától északra eső területen helyezkednek el. A Fenyves utca 21. szám alatt, a 2351/7 hrsz-ú telken működik a Fenyves Sport Club, amelynek tevékenységi körébe tartozik három squash pálya, valamint a wellness és fitness részleg működtetése.

Az épületegyüttesben eredetileg posztógyár működött a Séd patak vizével meghajtott gépekkel, majd a Komfort Kereskedelmi Vállalat irodákat és raktárközpontot alakított ki, az északi épületrészben két szinten, acél- és fa szerkezetű födém utólagos kiépítésével. Az



épületegyüttest a 2000 évek elején átépítették, sportcentrumot és sportszerekkel foglalkozó kereskedelmi központot hoztak létre. A telek jelenlegi használata, az épületegyüttes mai formája, külső megjelenése az átépítés utáni állapotot tükrözi.

Az ingatlan 2015-ben a Hit Gyülekezete tulajdonába került. Az új tulajdonos fenntartotta a sportcélú funkciókat, míg a kereskedelmi tevékenységgel érintett épületrészeket részben adminisztratív feladatainak végzésére, részben karitatív tevékenységével összefüggő tárolásra, raktározásra hasznosította. Ennek biztosításához az északi, ötszintes épületrészben történtek kisebb belső átalakítások, felújítások, a külső homlokzati megjelenés változatlanul hagyása mellett.

A telek és a sportcentrum jelenlegi épülete az Óváros tér és Vár felőli látványban – mintegy 500 m távolságból – a környezetében levő sűrű növényzet takarásában csak kis részben látszik.



A fejlesztéssel érintett területre távoli és teljes rálátás a Séd völgy nyugati részén húzódó Méhes utca középső szakaszáról és a felette levő domboldalról nyílik. A látványt ebből a nézőpontból is megosztja a meglevő növényzet, valamint a területen levő facsoportosulások. A terület látványának távoli háttérében és környezetében a magaslaton levő városközpont lakóépületei és a beágyazott zöldfelületek láthatóak.



A sportcentrum épületeitől északra jelenleg egy 42x20 m-es sátor biztosítja ideiglenesen és időszakosan a Hit Gyülekezete összejöveteleinek lebonyolítását, az istentiszteletek és a családi rendezvények helyszínét. A szociális helyiségek részben az épületben, részben a sátor melletti konténerekben érhetők el. A Méhes utcáról való rálátásban a sportcentrum épületei és a sátor mögött a Fenyves utca keleti oldalán húzódó, helyi természetvédelmi terület intenzív növényzettel borított domboldalának látványa biztosítja a háttér.

A Méhes és Remete utca csomópontja, illetve a híd felőli látványokban a sűrű növényzet és a fejlesztéssel érintett telek előterében levő ligetes facsoportosulás a nyári és őszi időszakokban teljesen eltakarja az épületeket.



A Fenyves és Remete utcák csomópontjától nyugatra elhelyezkedő, 2352/2 hrsz-ú – volt kertészet – területe részben beépített a Remete utca 19. sz. alatti helyi értékvédelem alatt álló (eredetileg iroda- és szociális funkciókra használt) épülettel, illetve az utcai telekhatáron levő garázs és tárolóépületekkel.

A sportcentrum épületegyüttese előkert nélkül a Fenyves utca nyugati oldalán helyezkedik el. Az utca túloldalán levő meredek domboldal – a déli épületrésszel és a telek bejáratával szemben levő részen – beépített egy teraszosan kialakított, viszonylag nagyméretű lakóházzal. A Fenyves utca keleti oldalán, a Kopácsi út kereszteződésétől a teraszos lakóházig támfalgarázsos kialakítású – a terep adottsága miatt, az utca szintjétől több méter magasságban kialakított – családi házak és többlakásos épületek helyezkednek el. A Fenyves utca keleti oldalának a 36. sz. alatti teraszos lakóház telkétől északra eső szakasza beépítetlen, meredek emelkedésű, sűrű növényzettel borított, helyi természetvédelem alatt álló zöldterület.



A fejlesztéssel érintett – jelenleg két önálló telekből álló – terület két kiépített kapubehajton keresztül érhető el a Fenyves utcáról: a 2351/7 hrsz-ú, a 21. szám alatt működő sportcentrum területét megközelítő rámpán keresztül, míg az északi, 2350 hrsz-ú telek a teljes terület északi sarkában levő kapubehajton keresztül.



A fejlesztéssel érintett 2351/7 hrsz-ú telek 30%-ban beépített, míg a tőle északra eső, 2350 hrsz-ú terület beépítetlen. Jelenleg a két telken helyezkedik el az ideiglenesen felállított rendezvénysátor és a vizes blokkokat tartalmazó konténer. A telek szintje a Fenyves utca szintjéhez képest, ezen a szakaszon mintegy 2,0-3,5 m mélyen húzódik. A sportcentrumtól délre eső, 2352/2 hrsz-ú telek észak-nyugati sarkában a volt kertészet faiskolai területéből visszamaradt facsoportból álló ligetes terület található, amely északról közvetlenül határos a 2351/7 hrsz-ú telekkel. A Remete és Fenyves utca találkozásától déli és nyugati irányban húzódó 1 ha nagyságú telek nagy része beépítetlen, zöld növényzet és gyeptakaró borítja.

A fejlesztéssel érintett telkek nyugati határán húzódik a Séd patak medre. A patak felett a 2350 és a 2304 hrsz-ú telkeket, illetve a 2352/2 és a 2306/2 hrsz-ú telkeket összekötő hidak húzódnak. Ezen túl a 2352/2 hrsz-ú terület északi határán a 2306/2 hrsz-ú területre vezetően egy gyalogos híd is található.



A sportcentrum épülete két fő részből áll: a déli két szárnyban helyezkedik el a három squash pálya, valamint a fitness és wellness részleg egyes elemei, míg az északi ötszintes épületrész szociális, adminisztrációs, tárolási és hitellehez kötődő tevékenységekkel kapcsolatos



funkciókat foglal magába. Az alagsori szinten a Hit Gyülekezete karitatív tevékenységet folytató szervezete, a HISZ helyi csoportjának tárolási és logisztikai feladatait látják el.



A sportcentrum épülete eredetileg posztógyárként működött, amelynek gépeit a Séd patakából leágaztatott malomárok felduzzasztott vize működtetett. A szocializmus éveiben a Komfort Kereskedelmi Vállalat kereskedelmi telephelyként működtette. A Fenyves utca mentén levő, déli épületrészben irodai és szociális funkciók működtek, míg az északi, ötszintes épületben raktározási feladatokat végeztek. Ennek biztosításához az épületben három szinten acél- és fa tartószerkezetű födémeket építettek be, amelyeket a nyugati oldalon levő lépcsőház és a mellette épített teherlift köt össze.

A 2000-es évek elején az épületet eladták, majd átépítés és részleges felújítás után sportközpontot hoztak létre benne. A déli két szárnyban három squash pályát, wellness és fitness részleget alakítottak ki. A két épületrészt egy hiddal kapcsolták össze, amelyet az utcai szárnyban kialakított kör alakú lépcsőről lehet elérni. A déli szárnyakat az új funkciók miatt teljesen átépítették és felújították.

Az északi épületrészben a harmadik emeleten bemutatótermet és irodákat hoztak létre, az alagsorban téli sporteszközök javítását és karbantartását végezték, míg a többi szinten raktározást alakítottak ki. Az épületrészben a felújítás során kisebb részleges belső átalakításokat végeztek, azonban a külső homlokzatot változatlanul hagyták, felújítás nélkül.

A jelenlegi tulajdonos a déli épületszárnyakban levő sportcentrum működtetését folytatta, míg az északi épületrészben kisebb átalakításokkal részben a karitatív tevékenységéhez szükséges raktározási és logisztikai feladatait végzi, részben adminisztratív, szociális funkciókat és hitéleti tevékenységéhez kötődő tevékenységeket látja el. Az épület külső megjelenésében a 2000-es évek első éveiben történt felújítás óta változás nem történt.



A sportcentrum épületegyüttese előkert nélkül feszül a Fenyves utca nyugati oldalára. Az eredeti funkcióból következően magasságával, nagy tömegével, különálló telepítésével egyedülállóan emelkedik ki a környezetéből. Az északi épületszárny leromlott homlokzatán megjelenik az eredeti, értékes vakolatarchitektúra, a különböző felületi textúrák váltakozása, az ablakok és oromfalak keretezései. Az északi oldalon láthatók még az elbontott toldalékpület csatlakozásának nyomai. Az épületegyüttes tágabb környezetében nincs más beépítés, így nagy méreteivel, karakteres megjelenésével meghatározó eleme az Aranyosvölgy épített és természetes környezetének.



### 3.3. A környező területek ingatlanainak vizsgálata

A fejlesztéssel kis részben érintett 2352/2 hrsz-ú déli területen levő helyi védett épület, amelyben a volt kertészet adminisztrációs és szociális funkciói működtek nincs használatban, így állapota nem kielégítő. A jelenlegi megjelenésben dominál a futónövényzet, amely jelentős mértékben eltakarja az eredeti homlokzati felületeket. Az épület közvetlenül a Remete utca északi oldalán helyezkedik el az utca tengelyére merőleges gerincű nyeregvetésű kialakítással. A kert felőli részén egy kisebb gerincű esetlegesen illeszkedő bővítés található.



A vizsgált terület szomszédságában a Fenyves utca keleti oldalán szabadon álló beépítéssel egy- és többlakásos lakóépület található, magastetőű kialakítással, vegyes építészeti megjelenéssel. A nagy szintkülönbségek miatt az épületek földszintjei több méterrel az utcaszint felett kerültek kialakításra és az előkertben térszín alatti támfalgarázsokat építettek.





A tervezéssel érintett területtől északra eső területen a Fenyves utca nyugati oldala az elmúlt években családi házakkal épült be. Az oldalhatáron álló, előkertes beépítésű épületek itt is vegyes megjelenésűek a városképi látványban, amelyet az intenzív növényzet jótékonyan finomít. A Fenyves utca keleti felének sűrű növényzettel fedett domboldala kellemessé teszi az utca képének összhatását.



A vizsgálattal érintett területtől távolabb helyezkedik el a műemléki védettségű 2306 hrsz-ú terület és rajta levő „papok pincéjeként” ismert, kétszintes lakóház. Az épületet az elmúlt évtizedekben több ütemben részben felújították, belső átalakításokat végeztek benne, azonban a homlokzatainak, külső felületeinek végleges formában történő kialakítása még nem történt meg. Az épület a Méhes utca keleti határán helyezkedik el. Az utca felől egyszintes, utcával párhuzamos gerincű nyeregtetős tömege – a szintkülönbség miatt – az udvara felől már két teljes szintes épületként jelenik meg. A többszöri átépítés miatt nehezen állapítható meg, hogy a jelenlegi külső formája, vakolatarchitektúrája, tagozatai, nyílászárói mennyire tükrözik vissza a védett épület eredeti településképi megjelenését.





### 3.4. Tulajdonvizsgálat

A tulajdoni vizsgálat az Önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján, a 2022. októberi adatok szerint történt. A tulajdonviszonyok az alábbi kategóriák szerint kerültek megvizsgálásra: magán tulajdon (társasház tulajdon) gazdasági társasági, egyházi, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok.

A módosítással érintett területen és annak környezetében az alábbi ingatlanok találhatóak:

Hrsz.	Telekterület ha.m <sup>2</sup>	Terület-használat	Tulajdonos	Megjegyzés
2351/7	2923	kivett telephely	egyházi tulajdon	-
2350	2776	kivett beépítetlen ter.	egyházi tulajdon	-
2352/2	1.0428	kivett lakóház udvar, 2 üzemi épület	egyházi tulajdon	E-ON vezetékjog
2352/1	63	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	egyházi tulajdon	E-ON vezetékjog
2306/1	285	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	egyházi tulajdon	E-ON vezetékjog
2306/2	6079	kivett kertészet	egyházi tulajdon	E-ON vezetékjog
2349	2404	kivett lakóház, udvar és 2 melléképület	magántulajdon	E-ON vezetékjog
2303	1051	kivett beépítetlen terület	egyházi tulajdon	-
2304	3666	kivett beépítetlen terület	egyházi tulajdon	-
2355/2	1.0443	kivett helyi közút (Fenyves utca)	Veszprém MJV Önkormányzata	E-ON vezetékjog egyéb ép. korl.
2246	1792	kivett helyi közút (Remete utca)	Veszprém MJV Önkormányzata	E-ON vezetékjog

### 3.5. Közlekedésvizsgálat

A fejlesztési területet képező telkek gépkocsival közvetlenül a Fenyves utcáról érhetők el, a kiépített kapubejárókon keresztül. Az észak-déli elhelyezkedésű utca keleti irányból a Kopácsi utcán keresztül a Jutasi útról, mint a város észak-déli sugárirányú fő gyűjtőútról közelíthető meg. Nyugati irányból az utca déli vége az egyirányú Árpád utca felől a Pajta utca érintésével a Séd patak kanyarulatával párhuzamosan haladó Deák Ferenc utcán keresztül érhető el. A Fenyves utca két forgalmi irányból közlekedhető, azonban a keleti oldalán levő meredek domboldal miatt keskeny forgalmi sávokkal kiépített. A Házgyári útra csatlakozó északi végének Roboz híd utáni utolsó szakaszán levő aszfalterítés nem rendelkezik időtálló alappal.

A helyi közösségi közlekedést képező Jutasi úti – az autóbusz pályaudvar közelében levő - helyijáratú autóbuszmegálló a Kopácsi út melletti járdán 10-15 percen belül elérhetőek. A Jutasi utat a legtöbb helyijárat érinti, így a város különböző részébe, valamint az út északi



végében levő vasútállomásra rövid gyaloglás után viszonylag könnyen el lehet jutni a helyi autóbusz járatokkal. Ezen túl a Deák Ferenc utca és Kopácsi utca érintésével kisebb méretű buszokkal közlekedő kisebb két járat is elérhető, rövidebb gyaloglás után. A helyközi járatokat működtető, Jutasi út mellett elhelyezkedő központi autóbuszpályaudvar 10-15 perces gyaloglással szintén elérhető.

A gyalogos járda a Fenyves utca érintett szakaszán az utca nyugati oldala mellett van kiépítve. A járda szélességi mérete változó, a Kopácsi úti csatlakozás közelében helyenként az 1 m szélességet sem éri el. Az utcában - a fejlesztési területtől északra eső részén - a gyalogos járda a változó szélességű úttest nyugati oldalán, döntött szegéllyel került kiépítésre. Az autóbusz pályaudvar felől a terület gyalogos megközelítése a Kopácsi út déli oldal mellett húzódó járdán keresztül történik. Nyugati irányból a Remete utca és híd mentén nincs kiépített járda, így a gyalogos megközelítés csak az Árpád és Pajta utcák irányából a Deák utca és a Fenyves utca déli szakasza melletti szűkös járdákon keresztül lehetséges. A Benedek hegy északi irányából a terület a Roboz híd keleti végéig védett gyalogos útvonalon is megközelíthető a Szerelem szigeten és a Séd völgyében kiépített közparki sétányok érintésével.

A terület kiépített kerékpárúton keresztül nem közelíthető meg, csak a fent felsorolt közutak használatával. A Séd patak nyomvonalát követő, Benedek hegy dél-nyugati oldalából kiinduló közparki sétányok érintésével, a gyalogos forgalommal közös felületeken, a kerékpáros közlekedés védett útvonalon lebonyolítható. A Fenyves utca a belváros elérését és északi irányba történő elhagyását biztosító kerékpáros közlekedésre a településszerkezeti terv közlekedési tervlapján ki van jelölve.

### 3.6. Közművizsgálat

Az E-KÖZMŰ nyilvántartás adatai a tervezési terület és környezete vonatkozásában:



Közmű-nyilvántartás szerinti állapot

## VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS

### Ivóvíz ellátás

A fejlesztéssel érintett terület vízellátása megoldott. A tervezett bővítéshez nincs szükség a belső hálózat fejlesztésére, mert a meglévő vezetékrendszer és rendelkezésre álló vízmennyiség elegendő a teljes beépítés ellátásához. A tűzvíz hálózat esetleges bővítési igényét a részletes tervezés során kell vizsgálni. Tűzcsap jelenleg a 2351/7 hrsz-ú ingatlan kapubehajtója közelében, a Fenyves utcai járda mellett van kiépítve.

### Szennyvíz elvezetés

A sportcentrum szennyvíz ellátása szintén megoldott. A 2351/7 hrsz-ú telek dél-nyugati sarkában levő szennyvízátemelő műtárgyon keresztül, a Séd pataktól nyugatra eső ingatlanokon húzódó, észak-déli irányú városi szennyvíz gyűjtővezetékbe csatlakozik a belső szennyvíz vezeték hálózat. Ezen túl a Fenyves utcában is van kiépített szennyvízcsatorna hálózat, amely szintén alkalmas a keletkezett szennyvíz befogadására.

### Csapadékvíz elvezetés

A Fenyves utca burkolata alatt van kiépített csapadékvíz hálózat. Az utcai épületszárnyakon keletkező csapadékvíz az utcai csapadékvíz rendszerbe van bevezetve, míg a mélyebben levő udvari épületrészekon keletkezett csapadékvíz, összegyűjtés után közvetlenül a Séd patakba van bevezetve. A belső parkolók burkolt felületén keletkező csapadékvíz olaj és zsírfogón műtárgyakon keresztül szintén a Séd patakba kerül.

## VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A fejlesztéssel érintett területek és sportcentrum villamos közműellátása jelenleg az E-ON közműhálózatról biztosított. A dél-keleti épületszárny tetején napelemek és napkollektorok is segítik az energiaellátást.

## GÁZELLÁTÁS

A Fenyves utcában van kiépített gázvezeték hálózat. Erre csatlakozik a jelenlegi épületegyüttes belső hálózata.

### 3.7. Zöldfelület és a környezeti adottságok vizsgálata

A tervezéssel érintett területen és környezetében, a Séd patak melletti völgyben az átlagosnál intenzívebb és gazdagabb növényzetállomány található. A fejlesztéssel érintett 2351/7 hrsz-ú telken – az intenzív használatból következően – kisebb méretű zöldfelületek találhatóak. A kialakított parkolók melletti zöldfelületen jellemzően a patak partján található néhány nagyméretű fa. Az északi, 23350 hrsz-ú területen jellemzően szintén a patak partján van gyepes terület és elszórtan néhány fa. A fejlesztéssel csak telekkiegészítésként érintett, 2352/2 hrsz-ú, volt kertészet területén, az üvegházak helyén sík füves zöldfelület, míg a Séd patak partja mellett facsoportok és ligetes megjelenésű erdősült növényzet található.



A patak túloldalán levő, 2306/2 ingatlanon – részben a kertészeti tevékenységből visszamaradó – jó állapotú és kellemes látványú, változatos növény- és facsoportosulások alakultak ki, amelyek kellemes zöldfelületi környezetet biztosítanak a rekreációs célú használatban.

A területbe benyúló, 2306 hrsz-ú, beépített ingatlan kertje szintén jó megjelenésű, intenzív növényzettel rendelkezik. Az északra eső – az 1990 évek végéig még beépített – Méhes utca szintjétől mintegy 3 m-rel alacsonyabban levő, 2304 hrsz-ú sík területen, a bontások után füves zöldfelület alakult ki. A további északi, 2303, 2302, 2301 hrsz-ú területeken levő lakóépületeket részben elbontották, a terepet rendezték, így ezeken a telkeken is jellemzően fűvel borított, gondozott zöldfelületek láthatóak kisebb facsoportokkal, fákkal, bokrokkal.



A tervezett bővítés területeitől keletre eső településrészen, a Jutasi út felé emelkedő, meredek domboldalon a helyi természetvédelmi terület intenzív növényzete látható. Ez a zöldfelület a Fenyves utca keleti oldalán a sportcentrum bejáratával szemben levő családi házas telektől egészen a Házgyári utcai csatlakozásig tart.

A Kopácsi utca kereszteződésétől a zöldfelület déli határáig tartó lakóházas beépítésben szintén dominál az épületek előkertjében telepített növényzet látványa a támfalgarázsok felett.





### 3.8. Épített örökség és a környezeti értékek vizsgálata

A fejlesztéssel fő részben érintett két terület (2351/7, 2350 hrsz) nem áll sem helyi, sem országos értékvédelem alatt és a régészet védelem sem érinti.

A részben telek kiegészítéssel és szabályozási módosítással érintett, 2352/2 hrsz-ú ingatlan keleti oldalának nagy része régészeti lelőhely területére esik. Északi telekhatárán húzódó szabályozási tervi és településképi jelölés alapján a telek teljes egészében beletartozik a helyi értékvédelemi területbe. A Fenyves utca 19. szám alatti területen levő, Remete utca déli határán álló, volt kertészeti épület helyi védelem alatt áll. Az épület 1765-ben építették, alsó szintjén a korra jellemző barokk stílusban, donga- és hevederes csehsüveg boltozatos terek kialakításával, a padlástérben terménytárolási lehetőség biztosításával. 1950-ben államosították, a 20. század második felében az épületet átalakították, főpárkányát elbontották, padlástérét megemelték és beépítették. Eredetileg egyházi majorsági épület funkcióját töltötte be, amelyet az építés utáni időszakokban haszonbérbe adtak. A településképről védelméről szóló, 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében a helyi védett épületek és elemek között 73. sorszámmal, 2076 nyilvántartási számon szerepel az épület. A védelem indokaként a leírás HB megjelöléssel, a külső homlokzati elemek, belső elrendezés és boltozatos terek megoldásait tartalmazza.



A vizsgált terület közelében, a 2305 hrsz-ú területen levő épület országosan nyilvántartott műemléki listában „gazdasági épület” megjelöléssel, 4681 törzsszámmal, 10648 azonosító számmal, 1958 védettségi évvel szerepel.



A fejlesztésekkel érintett területekkel szemben, a Fenyves utca keleti oldalán találhatóak a (2369) és 2370/1 hrsz-ú, intenzív növényzettel fedett zöldterületek, amelyek helyi természetvédelmi területként szerepelnek a településrendezési tervben és az erdők nyilvántartásában is fel vannak tüntetve védelmi elsődleges rendeltetésű területként.

## 4. JAVASLAT

A jelen hatályos HÉSZ módosítás elkészítésének alapvető célja a Fenyves utcában található, Hit Gyülekezete tulajdonában levő, Fenyves Sport Club 2351/7 hrsz-ú területe, valamint a szomszédságában levő 2350 hrsz-ú terület egységes építési övezeti előírásainak meghatározása, mely alapján a squash pályákat, fitness és wellness részlegeket működtető és fenntartó sportcentrum bővíthetővé válik labdajátékok (kézilabda, röplabda, kosárlabda, futsal) lebonyolítására alkalmas, "A" kategóriás tornateremmel. Továbbá az épületegyüttesben lehetőség nyílik idényjelleggel a gyülekezeti istentiszteleti alkalmak és egyéb egyházi rendezvények lebonyolítására is, amely jelenleg a területen ideiglenesen elhelyezett sátorban történik.

Mivel a sportlétesítményt részben a sportcentrum jelenlegi telkének (2351/7 hrsz) területén, részben az északi, 2350 hrsz-ú telken lehet elhelyezni, szükséges a két terület építési övezeti besorolásának egységesítése a két telek összevonhatóságának biztosításához. A településrendezési tervekben jelenleg a 2351/7 hrsz-ú terület Vt-02 jelű településközpont övezetbe van besorolva, míg – az északra elhelyezkedő – szomszédos, 2350 hrsz-ú terület Lke-04 jelű kertvárosias övezetbe tartozik.

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési terv módosításáról szóló előzetes döntésében, a 258/2022. (IX.29.) határozata alapján olyan formában támogatta a településrendezési eszközök módosítási folyamatának lebonyolítását, hogy mindkét, jelenleg is beépítésre szánt területfelhasználásban lévő terület olyan településközpont vegyes övezetbe (Vt) tartozzon, amelyben a legnagyobb beépíthetőség 35%, a legnagyobb épületmagasság 7,5 m és a legkisebb kialakítandó zöldfelület 30%. A fejlesztés megvalósításához a sportcentrumtól délre eső – azonos tulajdonban levő – 2352/2 hrsz-ú területből, mintegy 300 m<sup>2</sup> nagyságú területrezt hozzácsatolására tett javaslatot a fejlesztéssel érintett telekegyütteshez a Telepítési tanulmányterv a telken belüli gépjárműforgalom kedvezőbb kialakítása érdekében. Ez a megoldás a településrendezési terv előírásainak kisebb mértékű módosításával jár a 2352/2 hrsz-ú telek vonatkozásában is. Az északi oldalon – a jelenlegi 2350 hrsz-ú telken – a szomszédos kisvárosias lakóterületbe tartozó terület felől a legnagyobb épületmagasság kétszeresének megfelelő, 15 m-es sávot beépítetlenül hagyó építési határvonal kerül meghatározásra a város szabályozási tervében, biztosítva a különböző beépítésű területek közti megfelelő épülettelepítési távolságot.

### 4.1. Építészeti és beépítési javaslat

A sportcentrum bővítésére irányuló fejlesztési cél telekösszevonással és nagyobb, egységes szerkezetű terület kialakításával valósítható meg. Ennek figyelembevételével a telektömb belső szerkezete úgy változik meg, hogy beépített területtől északra eső beépítetlen területen valósul meg az új beépítés nagyobb hányada és lakóterületi övezetből településközponti övezetbe kerül átsorolásra. Az északra eső lakóterület védelme érdekében az északi telekhatártól számított 15 m-en túli területet nem lehet beépíteni. A sportcentrumtól délre eső területen kis mértékű szerkezeti változást jelent a mintegy 300 m<sup>2</sup> telek kiegészítési igény.

A fejlesztéssel érintett egységes terület közúti közlekedési kapcsolatai nem változnak, a meglevő két kapubejárat biztosítja a terület gépjárművel történő megközelíthetőségét és elhagyását. A meglevő utcai és udvari gyalogos kapcsolatok változatlanul megmaradnak, az új beépítés során egy utcai és egy udvari új gyalogos bejárat kerül kialakításra.

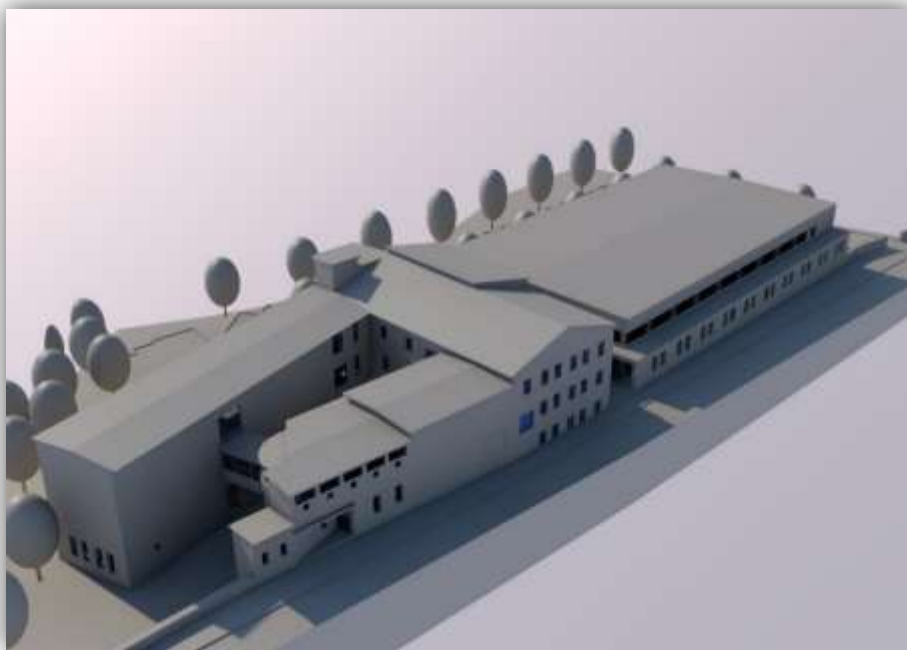
Az egységes szerkezeti kialakítás lehetővé teszi a 2351/7 és 2350 hrsz-ú, két fő fejlesztési terület egy ingatlanná történő összevonását és az egységes beépítés megvalósítását. A megfelelő telekméret és az utcáról történő jobb megközelítés érdekében a délről szomszédos, 2352/2 hrsz-ú telek mintegy 300 m<sup>2</sup> része telek kiegészítésként a fejlesztési területhez kerül becsatolásra.



A fejlesztési területen tervezett funkcióbővítéssel a sportcentrum squash pályákat, fitness és wellness részleget, tornaszobát működtető tevékenységi köre kibővül, a sport célú funkciók tornateremben lebonyolítható labdajátékokkal és egyéb sport tevékenységekkel gyarapodnak. Az új csarnok továbbá alkalmas karitatív-, hitéleti- és közösségi célú használatra is, amely szintén beletartozik a tulajdonos tevékenységi körébe. Ilyen módon mind az épületegyüttes, a terület elsősorban sport-, valamint kiegészítő funkciókra is – rekreációs-, jószolgálati- és egyházi közösségi tevékenységekre is – használható.

A funkciók kiszolgálásához szükséges úthálózat, parkolók a fejlesztési területen belül biztosíthatóak. A zöldfelület minél nagyobb mértékű megtartása érdekében a parkolóhelyek gyeprácsos kialakításúak, négy parkolóhelyenként egy lombos fával telepítve. Az érintett terület környezetében levő, délre és nyugatra eső beépítetlen, nagy zöldfelületekkel rendelkező telkek szintén a fejlesztő tulajdonában vannak.

A fejlesztéssel érintett terület teljes nagysága a telekalakítás után mintegy 6000 m<sup>2</sup> nagyságú lesz. A meglévő épületegyüttes bruttó beépítési nagysága 773 m<sup>2</sup> a bontásra szánt műhely és raktárépület, valamint nyugati toldaléképület területe nélkül. A tornaterem, valamint a régi és új épületrészt összekapcsoló szárny tervezett bruttó beépített területe 1324 m<sup>2</sup>. A teljes tervezett beépítés nagysága a sportcentrum jelenlegi épülete bejáratának kialakításával együtt bruttó 2097 m<sup>2</sup>, amely 34,9 %-os beépítettséget jelent.



A tervezett bővítés látványterve

A sportcentrum épületegyüttesének északi szárnyához az új tornaterem egy összekötő épületrészen keresztül szervesen kapcsolódik, biztosítva a telek belsejéből és az utcáról való megközelítést, valamint a meglévő épület alagsorával és földszintjével való összeköttetést. A tornaterem öltözőket, vizes blokkokat tartalmazó kiszolgáló részei a meglévő épület alagsorában és földszintjén – az épület egyéb részeitől leválaszthatóan és a tornateremhez csatolva – kerülnek kialakításra. A Fenyves utca szintje 2-3,5 m-rel van magasabban, mint az új beépítés szintje, amely lehetővé teszi, hogy a tornaterem keleti hosszoldalán galériás lelátó kerüljön kialakításra, az utcáról szintbeni megközelíthetőséggel, lépcsőzetesen kialakítva, három sorban kialakított ülőhelyekkel. A régi és új épületrész közötti előtérben kerül elhelyezésre a tornaterem szintjeit a meglévő épület szintjeivel összekötő egyeneskarú lépcsőrendszer. Az utca és telek belső területe közti mintegy egyszintnyi szintkülönbség lehetővé teszi,

hogy a tornatermet „L” alakban körülölelő galéria és lelátó a Fenyves utca szintjéről közvetlenül megközelíthető, míg az udvari bejáraton keresztül a tornaterem előlépcső nélkül elérhető. Közösségi rendezvények során így a nagyterem akadálymentesen is megközelíthető. A tornaterem előterének földszintjén – a Fenyves utcai bejárat térszíne alatt – kerül kialakításra a kétnemű vizes blokk és az akadálymentes használatot biztosító mosdó.

A tornaterem magas tömegét az utca felől a 2-3,5 m szintkülönbség miatti lesüllyesztés és a hosszoldalon kialakított lelátó galéria földszintes tömege finomítja. Az udvar felőli magas homlokzatot az alul elhelyezkedő bevilágító üvegfalat nyugatról árnyékoló földszintes tornác osztja meg, ezen az oldalon is megtörve a tornaterem jellegéből adódó magasságot és nagy homlokzati felületet.

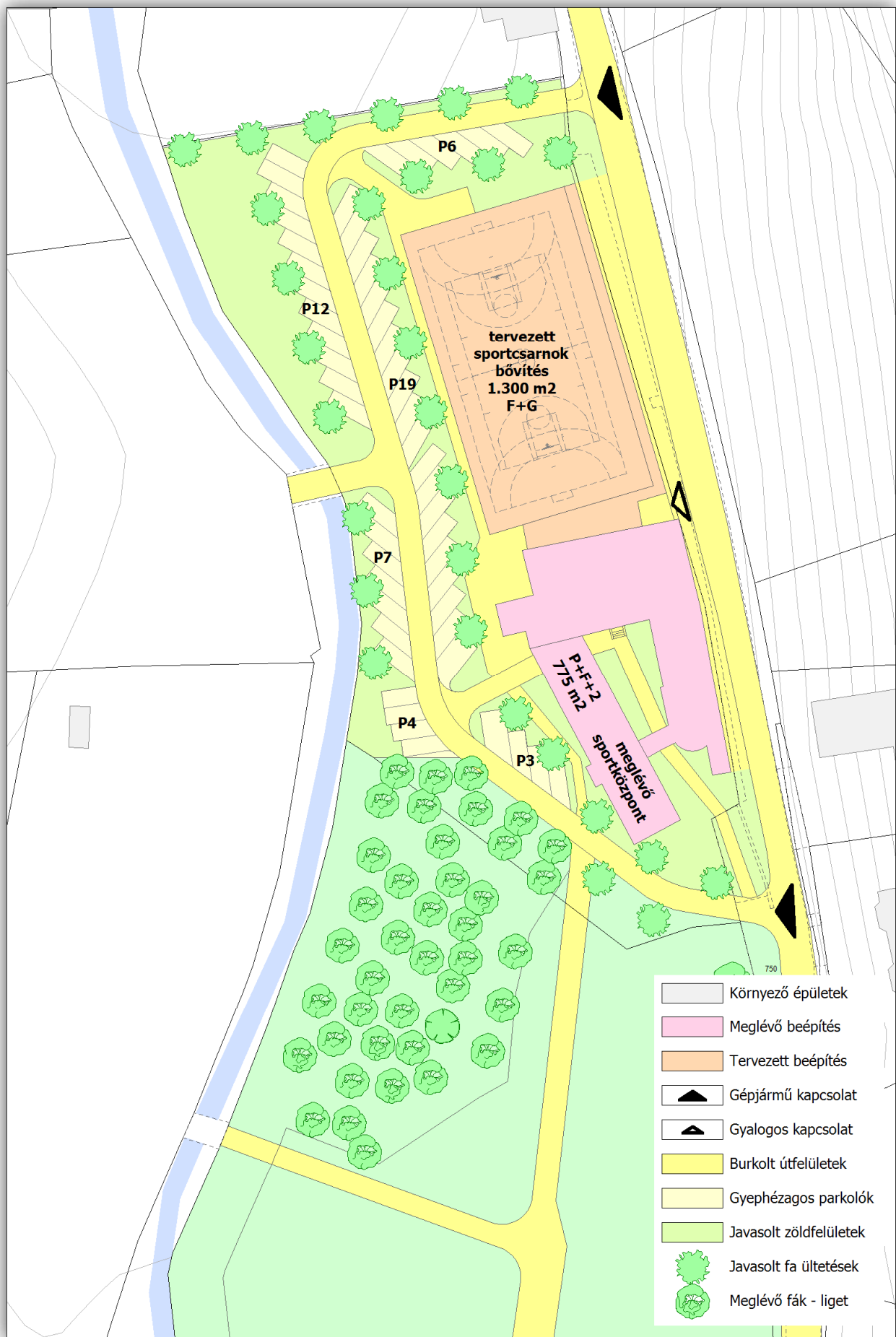
Az építés során a meglévő épületegyüttes északi szárnya is felújításra kerül, különös tekintettel a külső homlokzatának energetikai és építészeti megújítására olyan módon, hogy minél teljesebb mértékben megjelenjen az eredeti épület finom architektúrája. A két épületrész – a jellegzetesen más építészeti-, szerkezeti követelmények és funkcionális elrendezés miatt - mind tömegében, mind megjelenésében eltér egymástól, ezt az építészeti kialakítással, homlokzati megoldásokkal úgy érdemes erősíteni, hogy a meglévő épületrészek és az új beépítés egységes épületegyüttesként harmonikus megjelenésű legyen a településképpen.

#### A tervezett beépítés adatai

a 2351/7 hrsz sportcentrum (területe: 2923 m <sup>2</sup> ), 2350 hrsz (területe: 2776 m <sup>2</sup> ) ingatlanok és a 2352/2 hrsz-ból 307 m <sup>2</sup> részterület egyesített összes terület:	6006 m <sup>2</sup>	
a jelenlegi beépített épületalapterület:	773 m <sup>2</sup>	
az új épület tervezett beépítése:	1324 m <sup>2</sup>	
beépítése összesen:	2097 m <sup>2</sup>	34,9%
az új, kialakuló telek tervezett zöldfelület nagysága:	1841 m <sup>2</sup>	
tervezett gyeprácsos parkolók:	862 m <sup>2</sup>	
az új, kialakuló telek számítható teljes zöldfelülete:	2099 m <sup>2</sup>	34,9%
a zöldfelületként fenntartott rész 307 m <sup>2</sup> melyből burkolt felület 56 m <sup>2</sup> ez a zöldfelületként fenntartott rész 18,2 % mely kevesebb mint a HÉSZ 20. § (2) bekezdés b) pont szerinti előírás (a burkolt felületek aránya legfeljebb 20% lehet) teljesül.		
az új épületrész tervezett épület magassága:	7,44 m	
a tervezett parkolóhelyek száma:	51 DB + 2 DB MOP	

A terület fő belső közlekedési eleme – a meglévő kapubehajtókon át a közútra csatlakozó – déli irányból északra tartó egyirányú út, amelyre az 51 parkolóhely és 2 akadálymentes parkoló halszállkás elrendezéssel vannak felfűzve. A parkolók gyeprácsos kialakításúak négy parkolónként egy lombos fa telepítésével. A két ingatlan gépkocsival jelenleg is a Fenyves utcáról közelíthető meg a meglévő kapubehajtókon keresztül, amely a fejlesztés során is megmarad. A déli kapubehajtó bejárat helye a fejlesztés során kis mértékben módosul, a rámpa kedvezőbb lejtésviszonyainak és jobb geometriai elrendezésének kialakítása érdekében. Az északi részen kialakítandó rámpán és a meglévő kapubehajtón keresztül lehet elhagyni a Fenyves utcán keresztül a területet.

A terület kedvezőbb beépítési lehetőségeinek és jobb nyomvonalú belső közlekedés biztosításának érdekében az előzetes elképzelések szerint a saját tulajdonú déli telekből mintegy 300 m<sup>2</sup> nagyságú terület a fejlesztési területhez kerül átcsatolásra. A tervezett beépítés megvalósításához a sportcentrum jelenlegi gépkocsis bejárata melletti földszintes melléképülete és az udvari részen hozzátoldott tárolóépülete elbontásra kerül. Ezzel a megoldással kiváltható a sportcentrum jelenlegi gépkocsis megközelítése, amely a belső udvaron és szűkös fedett áthajtón keresztül vezet a terület udvarban kialakított parkolóhoz.



Beépítési javaslat

## 4.2. Városrendezési javaslat

A településrendezési terv és eszközök módosításának koncepciója abból indul ki, hogy a fejlesztéshez szükséges nagyobb telekméret a 2351/7 és 2350 hrsz-ú telkek összevonásával, valamint a 2352/2 hrsz-ú déli telekből cca. 300 m<sup>2</sup> területrész becsatolásával jöjjön létre. Ehhez szükség van a településszerkezet és övezeti szabályozás egységesítésére a három telekrész vonatkozásában. A módosítási igény másik célja, hogy a fejlesztési elképzelés megvalósításához szükséges beépítési-zöldfelületi és épületmagassági paraméterek megfelelőek legyenek a helyi építési szabályzatban. Ennek érdekében olyan egységes építési övezet meghatározása szükséges, amely lehetővé teszi a beépítési elképzelés megvalósítását, ugyanakkor átmenetet képez a déli terület településközponti előírásai és az északi lakóterület övezeti előírásai között.

### 4.2.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata

A fentiek alapján a 2350 hrsz-ú telek esetében a területfelhasználás kertvárosias lakóterületről településközpont területre változik, míg a sportcentrum 2351/7 hrsz-ú területének és a 2352/2 hrsz-ú telek kiegészítéssel érintett területrészének területfelhasználása változatlanul településközpont terület marad.



A tervezett területfelhasználás módosítás

A módosítás által új beépítésre szánt területfelhasználás nem jön létre, csak meglévő beépítésre szánt területfelhasználások közötti határok és arányok módosulnak az alábbiak szerint:

- a Vt jelű, településközponti vegyes területfelhasználás területe nő 2775 m<sup>2</sup> területtel, ezzel párhuzamosan
- az Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználás területe csökken 2775 m<sup>2</sup> területtel.

A tervezett településszerkezeti módosítás egyéb szerkezeti jelentőségű elemet nem érint.

### 4.2.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási javaslata

A városrendezési javaslat szerint új övezet létrehozása szükséges, mert az ingatlanokon a meglévő, és fejleszteni szándékozott sportcentrum épületegyüttes tervezett kialakítását a hatályos HÉSZ övezeti rendszere és előírásai nem teszik lehetővé.



A Szabályozási tervlap módosításának javaslatai az alábbiakban foglalhatók össze:

- a 2350 hrsz-ú telek építési övezete Lke-04 építési övezetről egy új, Vt-69 jelű építési övezetre változik,
- a 2351/7 hrsz-ú telek építési övezete Vt-02 építési övezetről az új, Vt-69 jelű építési övezetre változik,
- a 2352/2 hrsz-ú telek 300 m<sup>2</sup> nagyságú részének építési övezete Vt-48 jelű építési övezetről az új, Vt-69 jelű építési övezetre változik,
- a 2350 és 2351/7 hrsz-ú telkek közös határán az övezeti határ jelölés megszűnik és a helyén feltüntetésre kerül a javasolt megszűnő telekhatár jelölés,
- a 2350 és 2349 hrsz-ú telkek új közös határára kerül át az új övezeti határ jelzés
- a helyi védett terület határa áthelyezésre kerül a 2352/2 és 2351/7 hrsz-ú telkek tervezett új közös telekhatárára, itt a kötelező telekhatár, és övezethatár jelölés is feltüntetésre kerül
- a 2352/2 hrsz-ú telek kiegészítéssel érintett, a jelenlegi 2351/7 hrsz-ú telekhez csatolandó részén megmarad a telek zöldfelületként fenntartandó része jelölés úgy, hogy minimálisan változik az északkeleti határa.

#### A helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítási javaslata

A Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) az alábbiak szerint javasolt módosítani, illetve kiegészíteni:

A HÉSZ 29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások fejezet 29.§ az alábbi új (15) bekezdéssel egészül ki az új Vt-69 jelű építési övezet beépíthetőségének egyedi előírásaival, az alábbiak szerint:

#### **29.§ (15) Vt-69 övezetben**

- a) az előkert mérete 0,0 m,
- b) a kertvárosi lakóterület irányába az oldalkert 15,0m,
- c) a meglévő épület kialakult épületmagassága nem növelhető. Bővítésként megvalósuló épületrész esetén a bővítmény épületmagassága, mint önálló épület számítandó.

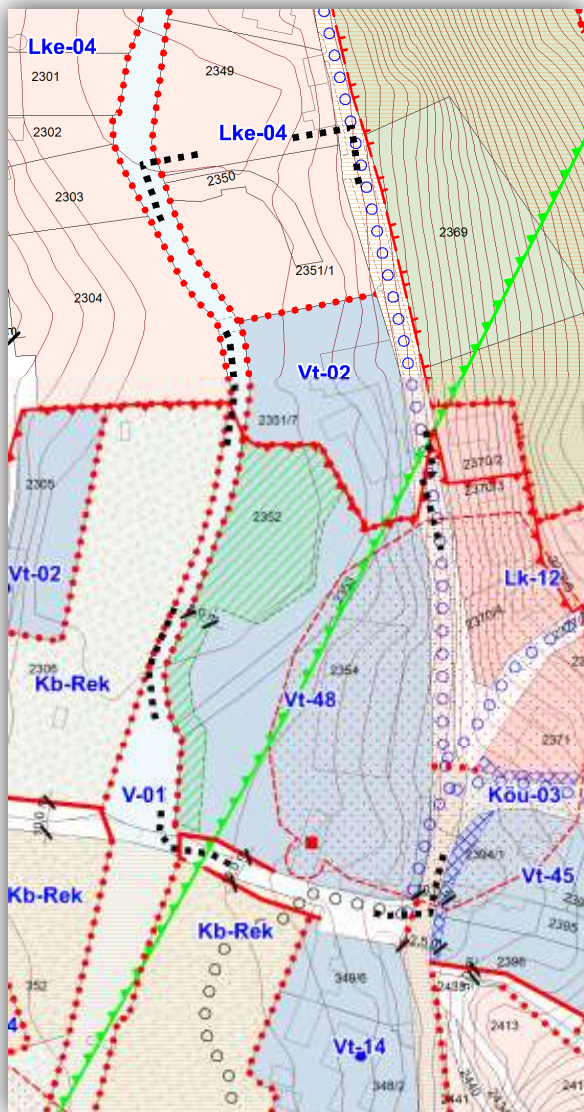
Az új településközpont területe övezeti előírás miatt az 1. melléklet, 5. Településközpont terület táblázata egészül egy új, 71. sorral az új Vt-69 jelű építési övezet beépítési paramétereinek meghatározásával, az alábbiak szerint:

#### 5. Településközpont területek (Vt)

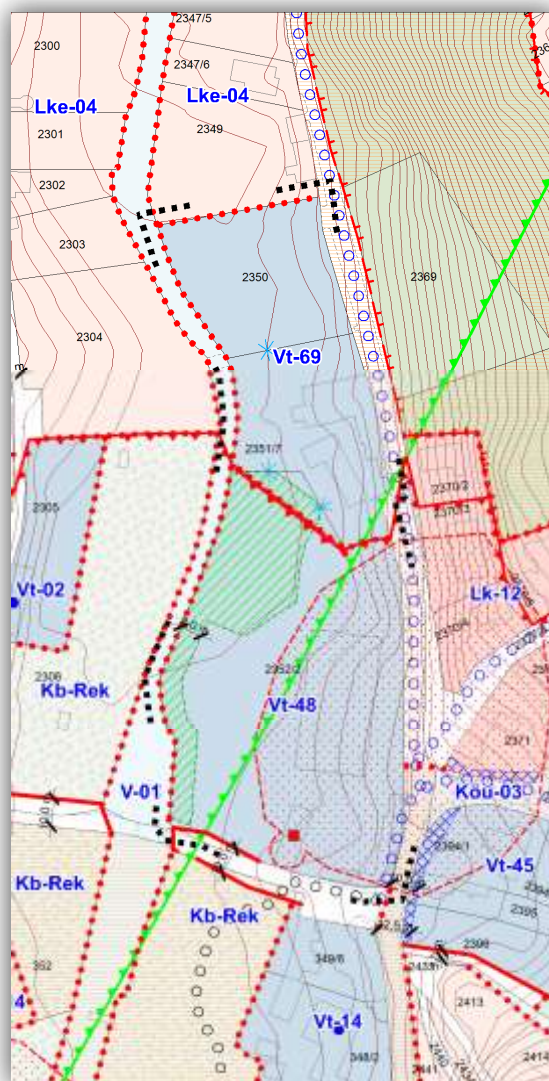
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb terület	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Kialakítandó telek legkisebb	
2	jеле		( m <sup>2</sup> )	( % )	( m )	( % )	szélessége ( m )	mélysége ( m )
<b>71</b>	<b>Vt-69</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>35</b>	<b>7,5</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>-</b>

Az övezet beépítési paramétereit az OTÉK beépítésre szánt, vegyes, településközponti vegyes területfelhasználásnál megengedett paramétereinek keretein belül a kialakult állapot, és a környező ingatlanok meglévő adottságainak figyelembevételével kerültek meghatározásra.

Jelenleg hatályos szabályozási terv



A szabályozási terv módosítási javaslata



#### 4.3. Az OTÉK előírásaitól történő eltérés, felmentés

A jelenlegi eljárásban a hatályos HÉSZ módosítását az OTÉK 121. § (2) bekezdés a) pontjának előírása szerint 2012. augusztus 6-át követően készült településrendezési eszközök módosítása során az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével kell elkészíteni.

A módosítás elemei nem tették szükségessé az OTÉK előírásai alól felmentés megkérését.

#### 4.4. A zöldfelület- és környezet kialakítására vonatkozó javaslat

A fejlesztéssel érintett területek környezetében – a fejlesztők tulajdonában – nagy kiterjedésű, jó minőségű, gondosan karbantartott zöldfelületekkel és növényzettel borított ingatlanok vannak. A fejlesztés során a feleslegessé váló burkolatok helyén zöldfelületek kerülnek kialakításra. A parkolók fenntartható műanyag gyeprácsos kivitelben készülnek. A belső úthálózat és gyalogos felületek beton térkő burkolattal készülnek. Minden négy parkolóhelyhez egy árnyékot adó, őshonos lombos fa, a gyeperes zöldfelületeken további bokrok, növények kerülnek telepítésre. A patak menti elhelyezés jó

esélyt biztosít minőségi, fenntartható zöldterület kialakítására. Az északi szomszéd telek határa felőli sávban egy sor lombos fa kerül telepítésre.

A fejlesztési terület környezeti állapotát a jelenlegi helyzethez képest újra kell értelmezni és át kell formálni. Erre az új déli bejárat kiépítésével és a belső közlekedési hálózat megújításával, új burkolatok kialakításával jó lehetőség nyílik. A feleslegessé váló burkolatok elbontásával új zöldfelületek alakíthatók ki, amelyek jobb minőségű beépítést, használatot eredményeznek.

A terület déli részén a szomszédos telekből történő kiegészítés területén levő ligetes facsoportosulás megtartásra kerül. Ez a területrész a szabályozási tervben zöldfelületként fenntartandó, nem beépíthető telekrészként van feltüntetve.

#### 4.5. A javaslatok épített örökségre és a környezeti értékekre gyakorolt hatásai

A terület környezetében, de a fejlesztési területen kívül található örökségi- és környezeti értékeket és területüket a fejlesztés és beépítés nem érinti. Az építés során a teherforgalmat építőanyag szállítást – a szűkös közlekedési viszonyok miatt is – körültekintően kell lebonyolítani. A patak természetes medrét és környezetét szintén óvni és védeni kell az építkezés során.

Az új kialakuló épületegyüttes a védett épületektől távol helyezkedik el, keleti oldalán levő helyi védettségű, intenzív növényzettel betelepült domboldal jó háttérrel biztosít a fejlesztéssel kialakuló épületegyüttes látványának. A jó adottságú természeti környezetben jól kell megválasztani az épület felületeit, homlokzati anyagait, egyszerű tömegének megjelenését. A gondos növényzettelepítéssel, fák elhelyezésével a városképi megjelenés összhatását kedvezően lehet alakítani, hogy jól és harmonikusan illeszkedjen a séd patak völgyének miliőjébe.

Összességében megállapítható, hogy a sportcentrum fejlesztése során létrejövő beépítés, építészeti megjelenése és zöldfelületi megoldásai jól illeszthetőek a környezetében levő védett természeti- és örökségvédelmi értékek sorába.

#### 4.6. Közlekedési kapcsolatok, parkolás

A módosítás nem teszi szükségessé a hatályos TSZT közlekedési hálózatának megváltoztatását. A hálózati kapcsolatokat, a kialakult közutakat, a közösségi közlekedést, a gyalogos/kerékpáros közlekedést a módosítás nem érinti, és a parkolás elvében sem jelent változást. A HÉSZ közlekedési előírásai nem változnak.

A fejlesztési terület közúton történő megközelítése és elhagyása a meglévő csatlakozási pontokon történik. A belső feltárási út déli irányból északi irányba egyirányú, a terület két végpontján meglévő kapubejáratokon keresztül csatlakozik a Fenyves utcára. A déli kapubejárat helye kis mértékben módosul, a telekre történő belépés ésszerűsítése és hosszabb rámpa kialakítása érdekében. A bejárat helyének változtatásával kiváltható a jelenlegi, szűkös, kétirányú közlekedéssel terhelt meredek bejárat, amelyen keresztül a keskeny belső udvarba, valamint a rosszul belátható, épület alatti átjáró érintésével az udvari parkolókhöz lehet eljutni.

Az egyirányú belső út kialakításával biztonságosabbá tehető a terület megközelítése és elhagyása, egyértelmű a közlekedés vonalvezetése, kényelmesebb és egyszerűbb a parkolóhelyek használata. A belső útról biztosítható a meglévő épületegyüttes belső udvarának gépjárművel történő elérhetősége a fedett átjárón keresztül, illetve a tervezett tornaterem északi végén kialakított gazdasági bejáratig való csatlakozás is.

A belső úthálózat lehetővé teszi a Séd patak felett levő egy nyomsávú hídon való átközlekedést is a nem beépített nyugati területeteken, amelyeken időszakos parkolási lehetőség biztosítható.

A közösségi közlekedés szempontjából a terület viszonylag jó helyzetben van, mert 10-15 perces gyaloglással elérhető a Jutasi út mentén elhelyezkedő városi autóbuszpályaudvar és a közelében levő helyijárat buszmegállók is. A Jutasi út a város legfontosabb észak-déli fő gyűjtőútja, ezért számos helyi járat érinti, így könnyű eljutni a város különböző pontjaira és a Jutasi út északi végében levő vasútállomásra is.

A Séd völgyét követően a Deák Ferenc és Fenyves utca déli szakaszát érinti két járatból álló, kisméretű kocsikkal közlekedő helyijárat buszvonal is, amely nyugati irányban biztosítja a terület közösségi közlekedési kapcsolatát.

A fejlesztéssel érintett terület külső gyalogos kapcsolatai a Fenyves utca nyugati oldalán kiépített járdán keresztül adóttak. Jelenleg a sportcentrum egyrészt az utcáról közvetlenül is elérhető, másrészt a gyalogosan is használt kapubehajtón keresztül, a sportcentrum alsó szintjén levő bejárat érintésével közelíthető meg. A fejlesztés során a jelenlegi kapubehajtó megszűnik, áthelyezésre kerül és így a belső udvar felé csak felületen gyalogos forgalom működik a jelenlegi bejáraton helyén. Ezzel a megoldással az alsó szinten levő bejárat kizárólagosan gyalogosan érhető el, keskenyebb burkolt felületen, amely biztonságos, védett megközelítést biztosít. A belső udvar és az épület alatti áthajtón keresztül a hátsó kert és parkolók szintén ugyanazon az elválasztott gyalogos felületen érhetőek el.

Az új csarnok két irányból, különböző szinten érhető el gyalogosan: egyrészt a Fenyves utcáról közvetlenül a jelenlegi épület északi végénél kialakított nyugati bejáraton keresztül, másrészt egy szinttel lejjebb, az udvaron kiépített gyalogos burkolt felületeken keresztül, a meglévő épület északi végénél, a keleti oldalon.

A kerékpáros forgalom a meglévő közutakon zajlik, külön kerékpárút a terület távolabbi környezetében sincs kiépítve. A belső úthálózat kerékpárral is közlekedhető, tárolás a belső udvarban történik. A területet délnyugati irányból, a Szerelem sziget felől meg lehet közelíteni védett sétányon is, azonban ez csak a Remete utcáig lehetséges, onnan csak a Fenyves utca nyomvonalán lehet észak felé haladni.

#### 4.7. Közművesítési javaslatok

Víziközmű ellátás fejlesztési javaslat

##### Ivóvíz- és tűzvíz ellátás

A sportcentrum vízellátása a Fenyves utcai ivóvíz hálózatról történik a déli bejárat melletti melléképület közelében kialakított vízóra aknán keresztül. Az új épületrész vizes blokkjainak ellátását a meglévő hálózat bővítésével, vagy új belső hálózat kiépítésével lehet megoldani, rácsatlakozva a Fenyves utcai vízvezetékre, új vízóra akna kiépítésével. Ezt a részletes tervezés során vizsgálni kell és a szolgáltatóval történő egyeztetés során kell eldönteni.

A tűzvíz ellátás az utcában jelenleg megoldott, a Fenyves utcában a kapubehajtó előtti járda mellett van a föld feletti tűzvíz csatlakozó csap elhelyezve. A fejlesztés során keletkező esetleges többletigény biztosításához szükséges bővítést a szolgáltatóval való egyeztetés alapján kell megoldani.

##### Szennyvíz elvezetés

A meglévő épületegyüttes szennyvíz elvezetése a 2351/7 hrsz-ú terület nyugati sarkában levő szennyvízátemelő műtárgyon keresztül a Séd patak nyugati oldalán levő területeken átvezető észak-déli irányú fő gyűjtővezetékén keresztül történik. A bővítés során a régi, nagyméretű műtárgy elbontásra kerül és új, kisebb méretű, korszerű, üzembiztos szennyvízátemelő berendezés készül. A



tervezés során meg kell vizsgálni az új épületrész szennyvízrendszerének Fenyves utcai gerincvezetékre történő rákötés lehetőségét is, de a szintkülönbség miatt ebben az esetben is átemelésre lehet szükség.

#### Csapadékvíz elvezetés

A meglevő épület tetőzetén keletkezett csapadékvíz elvezetése a Séd patakba történik a belső föld alatti vezetékhalózaton keresztül. A parkolók és belső utak burkolt felületéről összegyűjtött csapadékvíz iszap és olajfogó műtárggyal történő tisztítás után kerül bevezetésre a Séd patak medrébe.

A tervezett épületen keletkező csapadékvizek elvezetéséhez új hálózat kiépítésére van szükség. A tetőről mind a Séd patak irányába, mind pedig a Fenyves utcában kiépített csapadékvíz hálózatra csatlakozva lehet a keletkező csapadékvizeket elvezetni. A belső úton, és burkolt felületeken keletkező csapadékvizek kezeléséhez, tisztításához és patakba történő bevezetéséhez új tisztítóberendezést és földalatti hálózatot kell kiépíteni.

A csapadékvíz kezelés és elvezetés részletes tervezése során figyelembe kell venni, hogy a tervezéssel érintett terület „B” jelű hidrogeológiai védőterületen, érzékeny vízbázis felett helyezkedik el. A parkolókon, úthálózaton és zöldfelületeken keletkező csapadékvizek kezelésének, elvezetésének megoldásait az illetékes szakhatóságokkal és befogadót üzemeltető szolgáltatóval előzetesen egyeztetni kell.

#### Villamosenergia ellátás fejlesztési javaslat

A meglevő épület elektromos hálózata a Fenyves utcai hálózatra csatlakozik. A belső hálózat egy része felújításra került, azonban a csatlakozók, elosztók, kapcsolók, biztosító berendezések régi típusúak elavultak. A bővítés és fejlesztés során ezek a berendezések felújításra és cserére szorulnak. A részletes tervezés során a szolgáltatóval való egyeztetés alapján kell meghatározni a többlet energiaigény ellátásának módját. Fel kell mérni, hogy a rendelkezésre álló kapacitás elegendő-e a fejlesztési célra, vagy hálózatbővítés szükséges.

Az új épület lapos tetőzetének felületén lehetőség nyílik napelemek elhelyezésére, így megújuló energia előállítására is lehetőség van. A belső úthálózat és parkolók megvilágításához belső térvilágítási rendszert kell kiépíteni, amelyet szintén napelemmel működő berendezésekkel lehet megoldani, kímélve a villamos energia hálózatot.

A meglevő gyengeáramú ellátást az új bővítés során fel kell újítani, egységes kialakítással ki kell építeni.

#### Gázellátás fejlesztési javaslat

A sportcentrum belső gázvezeték hálózata a Fenyves utcában kiépített gerincvezetékre csatlakozik. A meglevő épületegyüttes épület fűtési rendszere több különálló rendszerrel működik, amelyet a fejlesztés során érdemes egységesíteni és korszerűsíteni. A bővítés során a szolgáltatóval történő egyeztetés alapján kell meghatározni a gázellátás bővítési igényeit.

Az új épületet és kiszolgáló részeit – az időszakosan több célú hasznosítása miatt - célszerű önálló, belső fűtési rendszerrel és energiaellátással kialakítani.

### **4.8. A Javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei**

A tervezetetést indító 258/2022.(IX.29.) Kgy. határozat 4. pontjában foglaltak szerint a módosítás tartalmára tekintettel úgy határozott VMJV Közgyűlése, hogy nem tartja szükségesnek, indokoltnak az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerinti környezeti vizsgálat elkészítését jelen eljárásban.

## Levegővédelem

A tervezési terület a 4. számú légszennyezettségi agglomerációba tartozik: Székesfehérvár-Veszprém.

3. számú táblázat: A légszennyezettségi zóna jellemzői

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
4. Székesfehérvár-Veszprém	F	C	F	D	F	O-I	F	F	F	F	D

Az egyes betűjelzések jelentése:

B csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határértéket és a túréhatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra túréhatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettség meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

C csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határérték és a túréhatár között van.

D csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

O-I csoport: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

Veszprém-ben automata levegőminőségvizsgáló állomás üzemel, így a környezeti levegő minőségére ezen mérőállomás adatai alapján lehet következtetni.

### Levegőterhelés, levegőigénybevételek

A tervezett létesítmény üzemelése során várhatóan mozgó, illetve a fűtés és a melegvíz előállítására szolgáló gépészeti berendezések légszennyező forrásainak hatásával is kell számolni, a fűtés és használati melegvíz előállítása nem földgáz felhasználással fog történni.

Mozgó légszennyező forrás a kapcsolódó gépjárműforgalom.

A parkolók az épületen kívül terepszinten, nyitott gépkocsitárolóként készülnek el. Az egyidejűleg mozgó járművek száma legfeljebb a parkolóhelyek 10%-át foglalják magukban.

Ezen járműforgalomból származó kibocsátások nem jelentősek, a kibocsátott légszennyező anyagok hasonlóak a légkörben már jelenlévő légszennyező anyagokhoz. A légköri keveredés következtében a parkolók esetében nem várható egészségügyi határérték megközelítő légszennyezőanyag-koncentráció.

## Talajvédelem

A tervezési terület ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása: Kivett terület.

A területre különleges előírások nem vonatoznak.

## Talaj

A tervezési terület Veszprém belterülete. Az érintett ingatlanok részben beépített, illetve tereprendezett területek, így az eredeti talajtakaró már csak foltokban lelhető fel, a területen mentésre való humusz nagy mennyiségben nem található.

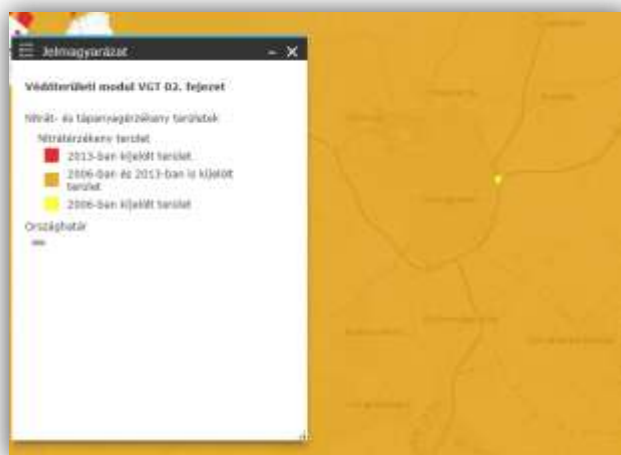
A tervezett sportcentrum bővítés kialakítása során az épületek, illetve kapcsolódó burkolt felületek alatt a talaj elveszíti eredeti funkcióját. Ennek várható mértéke kb. 2.100 m<sup>2</sup> a szükséges kültéri parkolókkal együtt.

A létesítmény üzemelése további talajfelhasználással, talaj-igénybevétellel nem jár.

## Felszíni és felszín alatti vizek védelem

### Felszíni vizek

A tervezési terület az 1-13 Észak-Mezőföld és Keleti Bakony vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységhez tartozik. A tervezési terület a közvetlenül az Veszprémi-Séd vízgyűjtő területéhez tartozik.



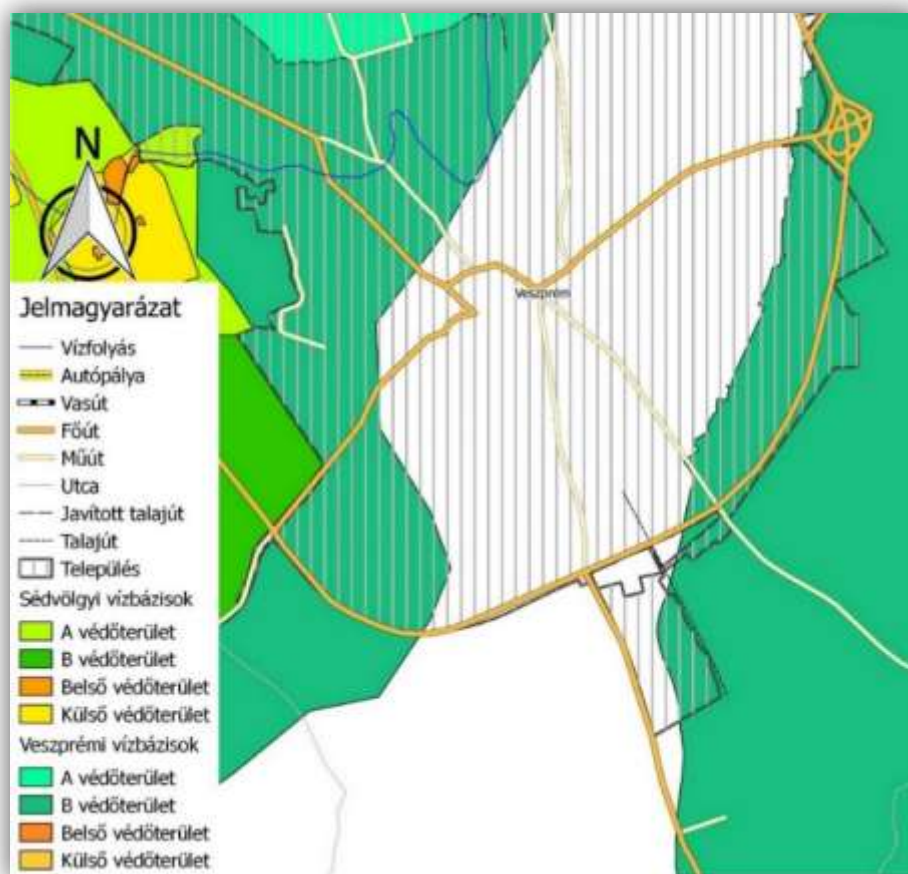
*Nitrátérzékenység a tervezési terület környezetében*

A terület a felszíni vizek érzékenységi besorolás alapján az általános védettségi kategóriába tartozik.

A terület a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet alapján nitrátérzékeny területnek minősül.

### Felszín alatti vizek

A tervezési terület szennyeződés-érzékenység tekintetében a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján 1b érzékenységi kategóriába tartozik, azaz nyitott karszt.



*Sérülékeny vízbázisok a tervezési terület környezetében*

Az érintett ingatlanok a Veszprém város vízellátását biztosító vízbázisok hidrogeológiai „C” zónáját, valamint a Kádárta galéria 50 éves elérési idejű hidrogeológiai „B” védőterületét érinti. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 1. (1) bekezdése alapján. rendelet 5. számú melléklete értelmében: - „Lakó- vagy irodaépület csatornázással”.

## Víz

### Vízigények, szennyvízelvezetés

A sportcentrum üzemelése csak kommunális célú vízfelhasználással jár, technológiai vízfelhasználás nem tervezett.

A vízigényeket a települési vezetékes hálózatról biztosítható.

A keletkező kommunális szennyvizet a városi szennyvízelvezető hálózatba kell vezetni, ez műszakilag nem oldható meg, a szennyvízgyűjtőben kell gyűjteni az időszakos elszállításáról a törvény kereteken belül gondoskodni kell.

### Csapadék elvezetés

Az épületek tetőszerkezetéről a csapadékvíz tiszta csapadékvíznek minősül, így az a nem burkolt felületek irányába elszikkasztható.

A tervezett parkoló esetében olajfogó berendezés telepítése szükséges, tekintettel a tervezett férőhelyekre és terület szennyeződés-érzékenységére.



## Hulladék

### Építési bontási hulladékok

Az építés, illetve esetenkénti bontás fázisában az alábbi hulladékok keletkezésére kell számítani:

*A bontás során keletkező építési hulladékok fajtája*

Hulladék megnevezése	Hulladék azonosító kód	Javasolt kezelési mód
Beton	17 01 01	R5 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Beton, téglacserép, kerámia vegyes frakciója	17 01 07	R5 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Vasfém	17 04 05	R4 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Föld és kövek	17 05 04	R4 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Kevert építési bontási hulladék	17 09 04	R5, vagy R10 átadás hulladékhasznosító szervezetnek
Lom	20 03 07	Átadás hulladékártalmatlanító szervezetnek

A keletkező építési bontási hulladékok jellegükben és mennyiségükben nem térnek el a hagyományosan az építés során keletkező hulladékokhoz képest. Különleges kezelés igénylő hulladékok keletkezésére csak a meglévő épületek bontása esetén kell számítani, amennyiben a meglévő bontandó épület tetőhéjalása azbeszt tartalmú palával/hullámpalával történt. Ebben az esetben a bontott pala különös kezelést igényel.

A keletkező hulladékokat a szükséges hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező vállalkozásnak szükséges átadni szállításra és/vagy további kezelésre.

A hulladékszállító/kezelő szervezet kiválasztásánál javasoljuk a hulladékhasznosító szervezetek előnyben részesítését a hulladék lerakással történő ártalmatlanításával szemben.

A kivitelezés során a keletkező építési, bontási hulladékokról nyilvántartást kell vezetni, majd a használatbavételi engedélyezési eljárás alatt hulladék-nyilvántartó lapot kell benyújtani a megfelelő hulladékkezelő szervezet átvételét alátámasztó bizonylatokkal a 191/2009 (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklete szerint.

### **Működés során keletkező hulladékok**

A tervezett sportcentrum jellegét tekintve közösségi épületként funkcionál. Így üzemelése alatt intézményi üzemelés forrású hulladék keletkezik.

A keletkező hulladékok egy része kommunális jellegű vegyes hulladék, illetve a helyi hulladékgyűjtési rendszernek megfelelően elkülönítetten gyűjtött anyagában hasznosítható csomagolási hulladék.

Kommunális hulladék az üzemeltetés és a vendégforgalom révén keletkezik.

A kommunális hulladék elszállítására az üzemeltetőnek közszolgáltatási szerződést kell kötnie.

A keletkező csomagolóanyag hulladékok számára elkülönített gyűjtőedényzet kihelyezése szükséges. A szükséges gyűjtőedényzet méretet a szállítási gyakoriság, illetve közszolgáltatói elvárások szerint szükséges meghatározni.

#### Zaj- és rezgésvédelem

A tervezési terület teljes egészében különleges terület. Környezetében a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet alapján az alábbi zajterhelési határértékeknek kell teljesülnie:

##### *Betartandó zajterhelési határértékek üzemi zajforrások esetében*

	A	B	C
1	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
3	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
5	Gazdasági terület	60	50

##### *Betartandó zajterhelési határértékek építési zaj esetében*

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM, megítélési szintre (dB) ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
4.	Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

#### Zaj és rezgés

A meglévő/tervezett sportcentrum terület üzemelése során a külső téri épületgépészeti berendezések, illetve a kapcsolódó járműfoglalom zajterhelésével kell számolni, valamint az időszakos rendezvényekből eredő zajjal.

Tervezési terület zajvédelmi helyzetének ismertetése

A tervezési terület meglévő/tervezett különleges sport terület.

A térség jellemző zajterhelése a térségben folyó gépjárműforgalom.

Potenciális zajforrások

Potenciális zajforrások lehetnek az épületgépészeti berendezések külsőtéri egységei: hőszivattyúk, légkezelők, szellőzőgépek külsőtéri egységei.

További zajforrás a meglévő/tervezett sportcentrum üzemelése és az üzemeléséhez kapcsolódó közlekedés zajterhelése. Várható egyidejű személygépkocsi forgalom 5 jármű/óra.

A megközelítési útvonalak jelenleg nem magas forgalmú utak, a tervezett bővítés elhanyagolható növekedést okoz.

#### Várható zajterhelés

A tervezett létesítmény és tevékenységek zajterhelését a gépészeti tervek véglegesítését követően van lehetőség számítani.

Figyelembe kell venni, hogy a tervezési terület közelében kert- és kisvárosias lakóövezetek zajvédelmét, ezért olyan fűtési/hűtési rendszer tervezését javasoljuk, amelyhez a kapcsolódó zajterhelés alacsony szinten tartható, különösen az éjszakai időszakban.

A közlekedés várható zajterhelése nem okoz határérték feletti terhelést sem nappali, sem éjszakai időszakban.

#### Zajvédelmi hatásterület meghatározása

A zajvédelmi hatásterületi meghatározását a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alapján a háttérterhelés értékelésével szükséges meghatározni az engedélyezés fázisában.

A használatbavételi engedélyezési szakaszban a zajterhelési határérték teljesülését és a hatásterület pontos lehatárolását műszeres zajméréssel javasoljuk vizsgálni.

#### Fenntarthatósági szempontok és javaslatok

Levegővédelmi szempontból mindenképpen előnyben részesítendő a légszennyezéssel nem járó fűtési rendszerek alkalmazása, mint pl. központi fűtés a termálvíz felhasználásával, vagy hőszivattyús rendszerről.

A légszennyezés csökkentése érdekében, illetve az elektromos fogyasztás csökkentése érdekében javasolt napelem rendszer telepítése.

A fogyasztások csökkentése érdekében javasoljuk intelligens épületfelügyeleti/irányítási rendszer alkalmazását.

A felszín alatti közeg és a karsztvíz védelme érdekében a parkolók burkolatát vízzáró burkolattal kell elkészíteni, és olajfogó létesítése szükséges.

Az épület tetőszerkezetéről a tiszta csapadékvizet előtisztítás nélkül lehet elvezetni, vagy akár el is szikkasztható a területen.

A hulladékgyűjtési és tárolási rendszert a helyi gyűjtési előírások szerint, illetve a csomagolóanyagok szelektív gyűjtésének elősegítésének figyelembevételével kell kidolgozni.

A gépészeti elemeket – különösen a kültéri zajos gépészeti elemeket – úgy kell megválasztani, hogy a környezeti zajterhelés a lehető legalacsonyabb legyen.

#### Élővilág- és tájvédelem

A tervezési terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának működési területére esik. Az élővilág- és a tájvédelem szempontjából nem érintett.

#### Épített környezet védelme

A tervezési terület sem országos, sem helyi épített örökség védelme alatt nem áll, azt nem érinti régészeti védelem sem.

#### 4.9. Településképi rendelet

A tervezett módosításhoz településképi rendelet módosítása nem vált szükségessé.

#### 4.10. Területrendezési terveknek való megfelelés

A módosítási javaslat – tekintettel arra, hogy a településszerkezetben új beépítésre szánt területfelhasználás kijelöléssel, változtatással nem jár – megfelel a hatályos területrendezési terveknek, azaz

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. előírásainak,
2. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásainak, valamint
3. Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervének, továbbá

illeszkedik a hatályos településfejlesztési koncepcióban, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőképhez és célokhoz.

#### 4.11. Biológiai aktivitásérték egyensúly

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BIA) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § előírásai szerint kell számítani.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása nem szükséges.



## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ...../2023. (...) határozata a Településszerkezeti Terv módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján a következő döntést hozza:

1. A 213/2017.(IX.28.) határozatával elfogadott Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv 2. mellékletében a 2.1 Területfelhasználás tervlapot jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.
2. A Településszerkezeti Terv 3.3 Területi mérleg a tervezett távlati területfelhasználásra vonatkozó adatok táblázatában az alábbi sorok változnak:

Területfelhasználási egység	Terület (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	238,56
Kertvárosias lakóterület (Lke)	494,83
Lakóterületek összesen:	929,27
Településközpont vegyes terület (Vt)	238,41
Vegyes területek összesen:	285,44

3. A Településszerkezeti Terv módosítása 2023. ...-án lép hatályba.
4. A Közgyűlés felkéri a főépítést, hogy a módosításokat a Településszerkezeti Terven vezettesse át.

Határidő: 2023. ....

Felelős: Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém, 2023. ...

Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző

**VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
TERÜLETFELHASZNÁLÁS**



Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

■■■■ Tervezési terület határa



Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2023. (XII. 15.) önkormányzati rendelete

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési  
Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés szerint lefolytatott egyszerűsített eljárással érintett, a 62. § (1) bekezdésben és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület), Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprémi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály, Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 29. §-a az alábbi új (15) bekezdéssel egészül ki:

„(15) A Vt-69 övezetben:

- a) Az előkert mérete 0,0 m.
- b) A kertvárosi lakóterület irányába az oldalkert 15,0m.
- c) A meglévő épület kialakult épületmagassága nem növelhető. Bővítésként megvalósuló épületrész esetén a bővítmény épületmagassága, mint önálló épület számítható.

2.§ A HÉSZ 1.mellékete 5. pontjában foglalt táblázat a következő, 71. sorral egészül ki:

"

71	Vt-69	SZ	5000	35	7,5	30	16	-
----	-------	----	------	----	-----	----	----	---

"

3.§ A HÉSZ 2. mellékete Szabályozási Terv L-25 tervlapja a tervezési területre vonatkozóan az e rendelet 1. mellékletét képező tervlapja szerint módosul.

4.§ E rendelet 2023. ....-án lép hatályba.

Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző







## K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2022. szeptember 29-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
258/2022. (IX.29.) határozata  
a Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő  
településrendezési terv módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési terveinek módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 2350 és 2351/7 hrsz.-ú ingatlanok összevonása után a kialakult ingatlan egységes – településközpont (Vt) – övezeti besorolást kapjon.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a módosítás elindítása előtt szükségesnek tartja az előzetes döntést megalapozó – a tulajdonos és fejlesztő elképzelését rögzítő – telepítési tanulmányterv elkészítését és az ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötését.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv készítésével összefüggő egyeztetéseket folytassa le, és a településrendezési szerződés előkészítését koordinálja.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon, a tervezést indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

**Határidő:** 6. pont: 2023. januári Közgyűlés

**Felelős:** Sulyok Balázs Ede főépítész

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

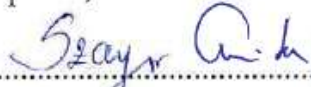
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**A kivonat hiteles.**

Veszprém, 2022. október 7.

  
.....  
Szajer Anita



**K I V O N A T**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**2022. október 27-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből:**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**  
**298/2022. (X.27.) határozata**  
**a Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7, 2352/2 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési**  
**előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírásainak módosítása tárgyában*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

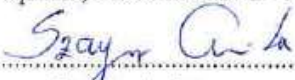
1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy előzetesen a 258/2022. (IX. 29.) határozatával támogatta a Veszprém Fenyves utca 2350, 2351/7, 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a településtervező által összeállított – feljegyzést.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a 258/2022. (IX. 29.) határozatával hozott döntésnek megfelelően a tervezést indítsa el, és a módosítással összefüggő eljárást folytassa le.

**Határidő:** 3. pont: 2023. januári Közgyűlés  
**Felelős:** Sulyok Balázs Ede főépítész  
**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**  
Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

A kivonat hiteles.  
Veszprém, 2022. október 27.

  
Szayer Anita





## Feljegyzés

### **a hatályos településrendezési tervek módosítása az Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan**

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet követelményeinek megfelelően módosításra kerül a 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT), valamint szükség esetén a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT) az alábbi tartalommal:

#### **ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:**

##### **I. Megalapozó vizsgálati munkarészek Helyzetfeltárás, -elemzés, -értékelés**

- Városrendezési vizsgálatok:
  - o A tervezés célja, tervezési terület ismertetése
  - o Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
  - o Hatályos településrendezés eszközök bemutatása
  - o Az épített környezet vizsgálata
- Közlekedési vizsgálatok (szükség esetén)
- Közművizsgálatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi vizsgálatok (szükség esetén)

##### **II. Alátámasztó javaslati munkarészek**

- Városrendezési javaslat
  - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
  - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- Közlekedési javaslat (szükség esetén)
  - o A tervezési terület közlekedési javaslata (közúti és közösségi közlekedés, gyalogos és kerékpáros forgalom, parkolás)
- Közműjavaslatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési és környezetvédelmi javaslatok (szükség esetén)

##### **III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek**

- HÉSZ módosítás és SZT módosítás (Rendelettervezet)
- TSZT módosítás (szükség esetén)

A módosításnak összhangban kell lennie:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I. 14.) MvM rendelet előírásaival, valamint
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével



Kovács Krisztina  
Felelős tervező  
TT1 01-2918

## 6. 2.sz. melléklet Vélemények a környezeti értékelés szükségességéről



Balaton-felvidéki  
Nemzeti Park

### BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 144-4/2023

Ügyintézőnk: Tóth Livia ☎ 87/555-309

Ügyintézőjük: -

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

Tárgy: Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és  
2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő  
településrendezési eszközeinek módosítása  
egyszerűsített eljárásban - környezeti  
vizsgálat szükségességének eldöntése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: FOE/25-5/2023

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítési Önálló Csoport

Sulyok Balázs Ede  
főépítész

8200 Veszprém  
Óváros tér 9.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA		
2023 FEBR 22.		
Ügyirat száma: FOE/25-11/2023		
Előadó:	Ellátó:	Megj.:
Sulyok Ede	7.11.2022	

Tisztelt Főépítész Úr!

Igazgatóságunkhoz 2023. február 14-én érkezett megkeresésükre, Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk.

Jelen településrendezési eszközök módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárással** történik.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 258/2022. (IX. 29.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközeinek, a Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosításának elindításáról.

A tervezési területen a jelenleg sportcentrumként működő épületegyüttest szeretnék labdajátékok (kézilabda, röplabda, kosárlabda, futsal) lebonyolítására is alkalmas, "A" kategóriás tornateremmel fejleszteni. A megvalósításhoz két telek (Veszprém 2350, 2351/7 hrsz.) egyesítésre kerülne, amelyhez mindkét telek építési övezeti besorolását egységesen, településközpont terület övezetre célszerű megváltoztatni. A kialakuló telek jobb megközelítése érdekében a déli Veszprém 2352/2 hrsz. területből mintegy 300 m<sup>2</sup> nagyságú területrész is hozzacsatolásra kerülne a sportcentrumot magába foglaló telek együtteshez.

A településrendezési terv módosítása során változik a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat.

[www.bfnp.hu](http://www.bfnp.hu)

Tájékoztatjuk, hogy a tervezési terület ex lege védett természeti értéket nem érint, nem része országos természetvédelmi oltalom alatt álló területnek, a Natura 2000 hálózathoz, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózathoz, illetve a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben szerinti tájképvédelmi terület övezetének.

**Környezeti vizsgálat szükségessége:**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével jelen módosítás esetében a **környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 71/2015. (III.30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, 2018. évi CXXXIX. törvényre Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrt.) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

***Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.***

*Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.*

Csopak, 2023. február 21.

Tisztelettel:

  
  
Puszkás Zoltán  
Igazgató

- Kapják:
1. Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala – hivatali kapun - KRID: 105225375
  2. Dr. Nagy Lajos BfNPI TMO osztályvezető – e-mailen
  3. Sinka Gábor természetvédelmi őr – e-mailen
  4. Irattár - helyben





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

8200 Veszprém  
Óváros tér 9.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA: 2023 MÁRC 14.		
Ügyirat száma: 2602/00220-2/2022		
Előadó: Tóth János Attila	Előírat: 2023.03.14.	Melléklet: -

Iktatószám: BP/2602/00220-2/2022.  
Ügyintézők: dr. Tóth János Attila  
Telefonszám: 061/795-9045  
E-mail: toth.janos.attila@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Veszprém településrendezési eszköze-  
inek részterületre (Fenyves utca, 2350,  
2351/7, 2352/2 hrsz.) vonatkozó  
felülvizsgálata – örökségvédelmi  
vélemény környezeti vizsgálat  
szükségességének meg-határozásáról  
Hív. szám: FOE/25-5/2023

Tisztelt Főépítész Úr!

A fent megjelölt tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

**az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

**A módosítással érintett részterületen az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhely található (9677 azonosítójú lelőhely).**

**Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.** Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRId: 422374158

E-mail: [proksegmasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:proksegmasodfok@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

*Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 8200 Veszprém, Mindszenty József u. 3–5.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.*

Jelen irat kiadmányozására kijelölés alapján került sor.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

**dr. Sára Botond**  
főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki  
Éva

Digitálisan aláírta:  
Jevuczóné dr. Zelenyánszki  
Éva  
Dátum: 2023.03.14  
10:40:12 +01'00'

**dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett



BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel **elektronikus úton** küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



KÖZÉP-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZÉKESFEHÉRVÁR



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE  
Kiadományozta: 2023.02.17 10:52 Kovács László

## VESZPRÉM MEGYEI SZAKASZMÉRNÖKSÉG

Dátum:  
2023. 02. 17.

Ügyiratszám:  
Vesz-000056-  
0002/2023

Előadó:  
Csábi Erzsébet  
Erika

Hivatkozási  
szám:  
FOE/25-  
5/2023.

Ügyintézőjük:

**Tárgy:** Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7, 2352/2 hrsz.-ú  
ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása –  
környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos megkeresés

**Melléklet:**

**Sulyok Balázs Ede**  
**főépítész**  
**részére**

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítési Önálló Csoport

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A FOE/25-5/2023. ügyiratszámú levelében tájékoztatott Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítási eljárásának megindításáról. Továbbá az Önkormányzat 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján hozott Önkormányzati határozatról, mely szerint a tárgyban megjelölt módosításhoz az Önkormányzat nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését, ugyanakkor az érintettek véleményét kéri a módosítás megindítása előtt.

Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanok határosak a Veszprém 2307/1 hrsz.-ú ingatlanral, mely a Magyar Állam tulajdonában, a KDTVIZIG kezelésében van. Felhívjuk a Beruházó figyelmét, hogy a tárgyi ingatlanok a Veszprémi-Séd árterében fekszenek, kérjük a kialakítandó létesítmények tervezésénél ezt figyelembe venni.

A környezeti vizsgálat szükségességét illetően kifogást nem emelünk.

Tisztelettel:

Kovács László  
szakaszmérnök

Kapják: Címzett (HKP: VMJVP, KRID: 105225375)  
Irattár

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 88 782-970 • 8200 Veszprém, Arany János u. 23. • levélcím: 8201 Veszprém, Pf.: 59  
• e-mail: veszprem@kdtvizig.hu • MAK 10029008-01712041



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA		
2023 FEBR 21.		
Ugyirat száma: FOE/25-10/2023		
Lőadó:	Főnök:	Melléklet:
Sulyok Ede	7/11/2022	—

Iktatószám: 5847-2/2023/KBKHF  
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: FOE/25-5/2023

Ügyintézőjük: -

Melléklet:-

Sulyok Balázs Ede  
főépítész részére

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Főépítész Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok között nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2023. február „10”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából

Dr. Surján Orsolya  
helyettes országos tisztifőorvos

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály  
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [kembizt@nnk.gov.hu](mailto:kembizt@nnk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

**SZTFH**

Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

Dr. Kele Hajnalka

Digítálisan aláírta: Dr. Kele Hajnalka  
Dátum: 2023.02.24 09:25:23 +01:00

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/2924-2/2023**  
Tárgy: **Vélemény Veszprém Megyei Jogú  
Város településrendezési eszközeinek  
módosításához**

Hivatkozási szám: **FOE/25-5/2023**  
Ügyintéző: **Horváth Henrietta**  
Telefon: **+36-72/795-283**  
Mellékletek:

**Porga Gyula**  
polgármester  
részére

Veszprém Megyei Jogú Város

KRID: **203273755**

A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala	
IKTATVA	
2023 FEB. 27.	
Ügyintéző: FOE/25-5/2023	
Előadó:	Sulyok D. 11/2022

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (3) bekezdés a) és b) pontjaira és a 8. § (3a) bekezdésre, valamint a 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontjára hivatkozva a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) megállapította, hogy Veszprém Megyei Jogú Város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Veszprém Megyei Jogú Város polgármestere a Bányafelügyeletre 2023. február 14-én beérkezett megkeresésében jelezte, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezte a település hatályos településrendezési eszközeinek módosítását, melynek célja a Fenyves utcai 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában, a jelenleg sportcentrumként működő épületegyüttes területének azonos építési övezetbe sorolása.

A napjainkig megvalósult és részletező ásványi nyersanyag kutatások a módosítási szándékkal érintett vált földrészekre nem terjedtek ki, így a jelenlegi üledékföldtani ismeretek alapján előirányzott változtatási szándékok gazdaságföldtani érdekekkel nem lehetnek ellentétesek. A változási szándékkal érintett ingatlanok nem szerepelnek a korábban megmutatkozott és felvételezett gravitációs tömegmozgásokat, valamint földtani veszélyforrásokat összegző aktuális kataszterekben, valamint az Országos Felszínmozgásos Kataszterben. A Bányafelügyelet részéről megállapítást nyert, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításával gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így nincs szükség olyan környezeti vizsgálatra, amelyben földtan és ásványvagyon védelmet szolgáló külön vagy egyedi előírások is szerepelnek.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontja alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét a bányásatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43. § (3), valamint 44. § (1) bekezdése határozza meg.

Székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 50.  
Levelezési cím: 1538 Budapest, Pf. 547.

Telefon: +36 (1) 550 2500  
Fax: +36 (1) 550 2495

Email: [sztfh@sztfh.hu](mailto:sztfh@sztfh.hu)  
Honlap: [www.sztfh.hu](http://www.sztfh.hu)

Hivatali kapu: **SZTFH**  
KRID: 469506375 v01

Pécs, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

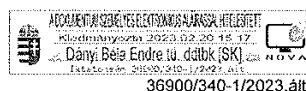
Dr. Biró Marcell  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka  
osztályvezető  
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Címzett
2. Irattár



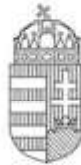


Tárgy: Veszprém MJV településrendezési terv  
módosítása - környezeti értékelés  
Hiv. szám: FOE/25-5/2023.  
Ügyintézőjük: -  
Ügyintéző: Pammer Péter Pál-tű. főhadnagy  
Telefon: 06-88/620-800.

Peter Pál ut. I. tanácsnag 0-800- Veszprém Megyei Igazgató Választási Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA		
2023 FEBR 20.		
Ügyirat száma: FOE/25-9/2023		
Előadó: Szilágyi D.	Előzetes: 7.11/2022	Végkielégítés: -

Cím: 8200 Veszprém, Dózsa Gy. u. 31.  
Telefon: +36(88)620-800 Fax: +36(88)620-809  
E-mail: [veszprem.mki@katved.gov.hu](mailto:veszprem.mki@katved.gov.hu)  
Hivatali Kapu azonosító: 708215715

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
(2023.02.27. 12:09:24)  
Kulcsár György



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA: 2023 FEBR 27.		
Ügyirat száma: FOE/25-12/2023		
Előadó:	Előirat:	Melléklet:
Sulyok Balázs	2023.02.27.	-

Ügyiratszám: VE/32/01380-2/2023      Tárgy: Veszprém Fenyves utca 2350,  
2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingat-  
lanokat érintő településrendezé-  
si terv módosítása – környezeti  
vizsgálat szükségességének el-  
döntése

Ügyintéző: Benkő Csilla      Hiv. szám: FOE/25-5/2023  
Szerv. egység: Erdészeti Osztály      Melléklet: -  
Telefon: 88/576-000

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítési Önálló Csoport  
Sulyok Balázs Ede főépítész

Veszprém  
Óváros tér 9.  
8200

Tisztelt Főépítész Úr!

A hivatkozott ügyszámú, a **településrendezési eszközök módosításával** kapcsolatos megkeresésnek eleget téve, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 64. §-ában foglaltaknak megfelelően az alábbi, **erdészeti vonatkozású** tájékoztatást adom.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 4. §. 2. i. pontja alapján a **településrendezési eszközök tervezett módosításával érintett földrészek nem esnek az Evt. hatálya alá**, ezért – hatáskör hiányában – a **településrendezési eszközök tervezett módosításáról véleményt nem alkotok**.

Amennyiben a tervezett módosítás a későbbiekben is a megküldött dokumentáció szerinti tartalommal és területi érintettséggel történik, úgy a további egyeztetési eljárásban nem kívánok részt venni.

---

Agrárügyi Főosztály  
8200 Veszprém, Szent Margit park 2., levelezési cím: 8210 Veszprém, Pf. 1122  
telefon: 88/576-000, e-mail: [veszprem.erdeszeti@veszprem.gov.hu](mailto:veszprem.erdeszeti@veszprem.gov.hu)  
KRID azonosító: 212502319

Az Önkormányzat az előzetes tájékoztatást, a véleményezést, és a kapcsolódó, a rendelkezésünkre álló legfrissebb adatállományból előállított adatszolgáltatást a Korm. rend. 60. § (3) és a 66. § (2) b) pontja alapján adta ki, illetve kérte.

Veszprém, az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

**Tisztelettel:**  
**Takács Szabolcs**  
**főispán**  
**nevében és megbízásából**

**Kiss Zsolt**  
**osztályvezető**

**Kapják:**

1. Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (105225375), hivatali kapun
2. Irattár

Aláíró: Veszprém Megyei Kormányhivatal (2023.03.13. 14:55:08)



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

2023 MARE 13.

FOE/25-17/2023

Sulyok Balázs 11/10/22

**Ügyiratszám:** VE/05/409-2/2023.  
**Ügyintéző:** Dunajcsik Zsuzsanna  
**Telefon:** 06-88/579-314  
**Hiv.szám:** FOE/25-5/2023

**Tárgy:** Veszprém város településrendezési  
eszközeinek módosítása  
(Fenyves utca 2350, 2351/7, 2352/2  
hrsz.)

a várható környezeti hatás  
jelentőségének eldöntése

**Sulyok Balázs Ede önkormányzati főépítész**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
**Veszprém**  
(hivatali kapun)

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A fentiekben hivatkozott számú levelében tájékoztatott arról, hogy Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 258/2022. (IX. 29.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. §-a alapján a véleményemet kérte arról, hogy a terv megvalósítása során az épített környezet védelmére kiterjedően várható-e jelentős környezeti hatás.

**Előzmények:**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 258/2022. (IX. 29.) számú képviselő-testületi határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

**Tervezési feladat:**

A tervezett módosítás célja a településközpont terület Vt-02 jelű építési övezetben fekvő 2351/7 hrsz.-ú ingatlanon meglévő, sportcentrumként működő épületegyüttes bővítése érdekében a szomszédos településközpont terület Vt-48 jelű építési övezetbe sorolt 2352/2 hrsz.-ú ingatlan és a kertvárosias terület Lke-04 építési övezetbe sorolt 2350 hrsz.-ú ingatlan egy részének azonos településközpont terület építési övezetbe sorolása (és a telkek, telkrész összevonása).

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

**Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége:**

Az SKVr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 566185331

A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró illetékes vármegyei kormányhivatal – az SKVr. 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – **az épített környezet védelmére kiterjedően** vesz részt.

A fentiekben hivatkozott számú megkereséséhez csatolt dokumentáció szerint „A módosítás a Fenyves utcai 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosának kérelemére történik.

A tulajdonos a jelenleg sportcentrumként működő épületegyüttest szeretné labdajátékok (kézilabda, röplabda, kosárlabda, futsal) lebonyolítására is alkalmas, "A" kategóriás tornateremmel fejleszteni. A bővített épületegyüttesben lehetőség lenne egyéb rendezvények lebonyolítására is, amely jelenleg a területen elhelyezett sátorban történik.

A sportlétesítményt részben a sportcentrum jelenlegi telkének (Veszprém 2351/7 hrsz.) területén, részben az északi, Veszprém 2350 hrsz.-ú telken lehetne az összevonás után elhelyezni. A Veszprém 2352/2 hrsz.-ú telekből minimális telekrész szükséges a belső úthálózat kedvezőbb alakítása érdekében. ...

A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével és zöldterület csökkenéssel sem, így nincs szükség biológiai aktivitás visszafőtásra és környezeti vizsgálat elkészítésére sem.

Környezeti vizsgálat lefolytatását az Önkormányzat nem tartja szükségesnek, azonban az érintett szakhatóságok véleményét ebben a kérdésben a módosítás megkezdése előtt kikéri.”

A csatolt dokumentációban foglaltak alapján a tervezett módosítás várhatóan nem gyakorol kedvezőtlen hatást az épített környezetre, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek, ugyanakkor kérem** a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban **az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni és a szükséges intézkedésekre vonatkozóan az alátámasztó javaslatban, illetve az építési szabályzatban is számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni.**

Felhívom továbbá az Önkormányzat figyelmét, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével kapcsolatos döntés az Önkormányzat hatásköre, ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan, a várható hatásokra vonatkozóan észrevétel érkezik, az állami főépítész tudomásulvételére (mint a módosításhoz történő hozzájárulás) nem hivatkozhat.

**Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 78. § (1) bekezdése értelmében, a településszerkezeti terv és a **helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő módosítása során az Eljr.419. VII.–IX. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**

Az Eljr.419. 61. § (1) bekezdése szerint a polgármester az önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó **szándékát** – az Eljr.419. 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően – **az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi.**

Az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerint a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy módosítás tényét,

---

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA  
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.  
telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu  
KRID azonosító: 566185331



b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést,  
c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és  
d) az Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását  
**együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.**

Az E-TÉR 2022. július 1-jével megindult működése során felmerült jogalkalmazási tapasztalatokra válaszolva és az új szabályozás egyértelműsítése érdekében az Eljr.419. egyes rendelkezései a 10/2023. (I. 19.) Korm. rendelettel módosításra kerültek. Ezek közé tartozik, hogy a környezeti vizsgálat szükségességére irányuló eljárást a településtervek, **településrendezési eszközök egyeztetési eljárását megelőzően kell lefolytatni**, és az ez alapján készülő környezeti értékelést a véleményezéssel egyidejűleg kell véleményeztetni.

Az SKVr. 8. § (7) pontja szerint a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél **a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait az Eljr.419. határozza meg.** Ha a településrendezési eszközök módosítása során környezeti értékelés készül, a településrendezési eszközök tervezetét és a környezeti értékelést az Eljr.419. 62. § (2) bekezdése szerint

a) az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és  
b) az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.

Az SKVr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű **környezeti vizsgálat lefolytatását**, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felülvizsgálati eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, **amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.**

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a SKVr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2023. március 13.

Tisztelettel

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:



Németh Zsolt  
állami főépítész

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

9200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88-679-313 fax 88-550-836 e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu  
KRID azonosító: 565185331

### Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.





VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

FOE/25-19/2023

Sulyok D. 7.11.2022

Ügyiratszám: 18.512/8/2023.  
Ügyintéző: Varga Tibor  
Szerv. egység: Földhivatali Koordinációs  
Osztály  
Telefon: 88/577-024

Tárgy: Veszprém város  
településrendezési eszközök  
(2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz)  
Melléklet: --  
Hiv. szám: FOE/25-5/2023.

Sulyok Balázs Ede  
főépítész

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

KRID: 105225375

Tisztelt Főépítész Úr!

Veszprém Város Önkormányzat fent hivatkozott számú vélemény kérésére a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az alábbi tájékoztatást adja:

A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.

A módosítás a Veszprém külterület 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz-ú termőföldet nem tartalmazó ingatlanokat érinti. A tárgyi változtatás termőföldet nem érint. Ezért a Földhivatali Főosztály a megküldött dokumentációra vonatkozó észrevételt nem tesz és a termőföld mennyiségi védelme érdekében a környezeti értékelés elkészítését sem tartja szükségesnek.

Veszprém, 2023. március 17.

Tisztelettel:



Takács Szabolcs  
főispán  
névében és megbízásából:

Dr. Bita József  
főosztályvezető

Földhivatali Főosztály  
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.  
Telefon: 88/577-010, Fax: 88/550-825, e-mail: vemkh.foldhivatal@veszprem.gov.hu  
KRID azonosító: 751029730

Aláíró: Benczik Zsolt (2023.02.17. 12:27:34)



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA		
2023 FEBR 20.		
Ügyirat száma: FOE/25-2/2023		
Előadó:	Dátum:	Tárgy:
Sulyok D	7/11/2022	-

Ügyiratszám: VE/30/01888-2/2023.

Tárgy: Veszprém MJV TRE  
módosítása – vélemény  
környezeti vizsgálat  
szükségességéről

Ügyintéző: Horváth László

Hiv. szám: FOE/25-5/2023.

Szerv. egység Természetvédelmi Osztály

Telefon: 88/550-874

Melléklet: -

Sulyok Balázs Ede

főépítész

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tisztelt Főépítész Úr!

Hivatkozással fenti számú levelére, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljárva, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése alapján, Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbi véleményt adom

Az Önkormányzat jelen módosítási szándéka levele alapján a **Fenyves utcai** 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanok területére terjed ki. A módosítás célja a 2350 és 2351/7 hrsz.-ú telkek egységes településközpont terület övezetként való szabályozása későbbi összevonhatóságuk, és így a Fenyves Sport Club épületegyüttesének labdajátékok (kézilabda, röplabda, kosárlabda, futsal) lebonyolítására is alkalmas, "A" kategóriás tornateremmel történő bővítésének lehetővé tétele.

Tájékoztatom, hogy a tervezési terület **nem része** országos jelentőségű védett természeti területnek, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű természet-megőrzési Natura 2000 területet, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat övezeteit, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetét nem érinti. Az ingatlanok területén ex-lege védett természeti értékekről, a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben szereplő fajok vagy azok élőhelyének előfordulásáról sincs adatunk.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. **A tervezett változtatás** jellege alapján - a Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontokat figyelembe véve - véleményem szerint a

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
8200 Veszprém, József Attila u. 36.  
telefon: 88/550-878, fax: 88/550-848, e-mail: veszprem.kornyezetvedelmifo@veszprem.gov.hu  
KRID azonosító: 346009700



módosítás a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával a környezetvédelmi és természetvédelmi szakterületet érintően jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 21.) MVM utasítás alapján történt.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Benczik Zsolt

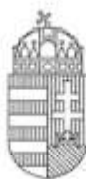
főosztályvezető

Kapják:

1. Címzett (KRID: 203273755)

2. Irattár

Aláíró: Veszprém Megyei Kormányhivatal (2023.02.24. 12:03:47)



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala	
IKTATVA:	
2023 FEBR 27.	
Ügyiratszám: VE/NEF/0415-2/2023	
Sulyok D. 11/2022	—

Iktatószám: VE/NEF/0415-2/2023

Ügyintéző: Mészáros Zsuzsa

Szerv. egység: Közegészségügyi és Járványügyi  
Osztály

Telefon: 88/550-947

Tárgy: Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és  
2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő  
településrendezési terv módosítása - vélemény  
környezeti vizsgálat szükségességéről

Hív. szám: FOE/25-5/2023

Melléklet: -

Sulyok Balázs Ede  
főépítész  
részére

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítési Önálló Csoport

Veszprém

Óváros tér 9.  
8200

Tisztelt Főépítész Úr!

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja:

A Kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, 2. sz. melléklete és 3. sz. melléklete II. 1. c) pontja alapján a rendelkezésére álló dokumentációt szakmai szempontból – a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően – áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

A Kormányhivatal megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, az Önkormányzattal egyetértve, **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

Veszprém, 2023. február 24.

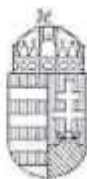
Tisztelettel:

Takács Szabolcs  
főispán  
névében és megbízásából:

Dr. Pápai Enikő  
főosztályvezető, vármegyei tisztifőorvos

Népegészségügyi Főosztály  
8200 Veszprém, József Attila utca 36.  
telefon: 88/550-928, fax: 88/550-829, e-mail: vemkh.nepegeszsegugy@veszprem.gov.hu  
KRID azonosító: 457389379

Aláíró: Veszprém Megyei Kormányhivatal  
(2023.02.16. 11:09:43)  
Odor Tamás



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala	
HKTATVA	
2023 FEBR 16.	
Ügyirat száma:	FOE/25-6/2023
Előadó:	...
Ellátó:	...

Ügyiratszám: VE/31/00478 -2/2023.

Tárgy: Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítása - környezeti vizsgálat szükségességének véleményezése

Ügyintéző: Léber Attila  
Szerv.egység: Növény- és Talajvédelmi Osztály

Hiv. szám: FOE/25-5/2023

Telefon: 06 88/590-472

Melléklet:-

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Veszprém

Óváros tér 9.  
8200.

### TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, mint növény- és talajvédelmi hatáskörben eljáró szerv (továbbiakban talajvédelmi hatóság) a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 258/2022. (IX.29.) sz. hat. szerinti Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításaival kapcsolatosan **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.

### INDOKOLÁS

A talajvédelmi hatóságot Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala kereste meg, hogy Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításaival kapcsolatosan szükséges-e környezeti vizsgálat elkészítése.

A talajvédelmi hatóság a tervezett módosításokkal kapcsolatosan környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

### AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

8200 Veszprém, Dózsa György u. 33. levelezési cím: 8200 Veszprém, Pf.: 1001  
Telefon: 88/590-472 e-mail: [veszprem.noveny.talajved@veszprem.gov.hu](mailto:veszprem.noveny.talajved@veszprem.gov.hu); KRID azonosító: 166301915

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. év CXXIX. tv. 32.§ (1) bekezdése, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet (a továbbiakban Korm.rendelet) 52. § (1) bekezdése, valamint a 2/2005 (I. 11.) Korm. rend 1. § (3) bekezdése, illetékességét a Korm.rendelet 3. § (2) és 14 § (4) bekezdései, továbbá az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdése állapítja meg.

**Veszprém, elektronikus bélyegző szerint**

**Takács Szabolcs főispán  
nevében és megbízásából:**

**Odor Tamás  
osztályvezető**

Kapják:

1. Címzett (KRID:105225375 )
2. Irattár